



Vos références :

Nos références :

(A rappeler lors de toutes correspondances)

NOTAIRE :

ETUDE NOTARIALE - Sabine Van de Mosselaer
Rue Bara, 45 - 1070 Anderlecht

22/07/2026

Maître,

Concerne : Votre demande d'informations / convention de cession du droit de propriété :

IMMEUBLE SIS A :

0034 - ACP KUBORN
Rue Docteur Kuborn, 31
1070 Anderlecht

COPROPRIÉTAIRE CÉDANT :



NUMÉROS DES LOTS :

C.04.04 - P16 - C08
63 / 10000

Nous accusons bonne réception de votre lettre recommandée du 07/07/2026 et nous vous prions de bien vouloir trouver ci-dessous les informations demandées.

Conformément à l'article 3.94, §1

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, visé à l'article 3.86, §3, alinéas 2 et 3 :

	Quotité copropriétaire	Quotité totale	Quote-part copropriétaire	Copropriété
Fonds de roulement	63.00	10000.00	472,50 €	75 000,00 €
Fonds de réserve	63.00	10000.00	672,31 €	104 585,55 €

En cas de fonds multiple, ces derniers sont globalisés (voir bilan ci-joint).

2° le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaires ou extrajudiciaires ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu du présent paragraphe et du paragraphe 2 :

Voir point 3.94 §2, 5° ci dessous

3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété :

Voir les points fonds de réserve, fonds de roulement et budget du dernier PV de l'AG

4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété et des montants en jeu :

- ☐ Néant à ce jour
- ☐ Oui, voir le point « procédures judiciaires encours » du dernier PV de l'AG
- ☒ Se référer aux derniers procès-verbaux d'assemblée générale
- Voir point 5. du PV d'AG du 09/04/2026

5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années :

non

Voir annexes ci-jointes

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires :

Voir annexe ci-jointe

Information complémentaire :

Travaux nécessitant la rédaction d'un dossier d'intervention ultérieure (en abrégé D.I.U.)

- ☒ Aucun dossier n'est en possession du syndic
- ☐ Il existe un dossier D.I.U.

non

Nous proposons aux futurs acquéreurs, dans la mesure où cela l'intéresse et dans la mesure où ce D.I.U. existe, d'en prendre connaissance, en nos bureaux, moyennant rendez-vous préalable.

Cuve à mazout

- ☒ Il n'y a pas de cuve
- ☐ Il y a une cuve

Emprunt collectif

- ☒ Il n'y a pas d'emprunt collectif
- ☐ Il y a un emprunt collectif

Conformément à l'article 3.94, §2

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date

Voir annexes ci-jointes, dernier PV de l'AG

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date

Appel au fonds de roulement : 0,00 €

- ☒ Appel déjà effectué
- ☐ Appelé en 12 échéances mensuelles
- ☐ Appelé en 4 échéances trimestrielles
- ☐ Appelé en 2 échéances semestrielles

Appel au fonds de réserve : 16 740,00 €

- ☒ Appel déjà effectué

Budget annuel : 349 620,05 €

- ☐ Appelé en 12 échéances mensuelles
- ☐ Appelé en 4 échéances trimestrielles
- ☐ Appelé en 2 échéances semestrielles
- ☐ Appelé en 2 échéances semestrielles
- ☐ Appelé en 4 échéances trimestrielles
- ☒ Appelé en 12 échéances mensuelles
- ☐ Pas d'appel, décompte trimestriel à frais réel

Nous vous invitons à consulter le procès verbal de la dernière assemblée générale ordinaire afin de connaître les modalités de ces appels et leurs échéances.

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date

Veuillez-vous référer aux derniers procès-verbaux d'assemblée générale

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date

Veuillez-vous référer aux derniers procès-verbaux d'assemblée générale

5° le montant des arriérés éventuels dû par le cédant

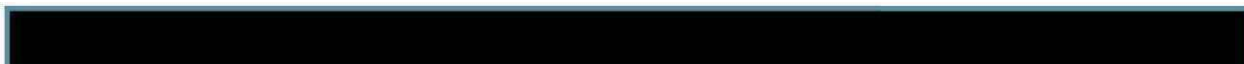


Ces montants ne comprennent pas les majorations dues aux pénalités financières, intérêts, frais et dépens, que celles-ci résultent des statuts de la copropriété, de décisions d'assemblées générales ou de justice. Le calcul final ne pouvant être entrepris que le jour de la réception des montants dus.

*Les provisions complémentaires sont réclamées au nom et pour compte de la copropriété en vue de s'assurer ne pas devoir réclamer un éventuel décompte de régularisation trop important au profit de la copropriété, celui-ci est calculé sur une moyenne de 3 mois de charges. Il n'y a aucune obligation de retenue sur cette somme.

**Ces frais seront facturés dans le prochain décompte de charges du par le cédant.

Ce montant ne tient pas compte du décompte de charge de l'exercice comptable en cours.



Conformément à l'article 3.94, §3

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot ou de démembrement entre vifs du droit de propriété sur un lot, le notaire instrumentant informe le syndic, dans les trente jours, de la date de la passation de l'acte authentique, de l'identification du lot concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle, et éventuellement future, des

personnes concernées et, le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 3.87, § 1er, alinéa 2.

Nous nous prions de bien vouloir nous notifier ces changements dans les meilleurs délais, par courrier ou par mail à l'adresse info@iva-syndic.be

Espérant avoir répondu à vos questions et restant à votre disposition pour de plus amples informations, nous vous prions de croire de l'expression de notre parfaite considération.

A black rectangular box used to redact a signature.

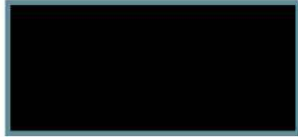
Service comptabilité



GEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN 09/04/2026 OM 18:00

0034 - ACP KUBORN (BE0694931754)
RUE DOCTEUR KUBORN, 31
1070 ANDERLECHT

Adres van de vergadering:



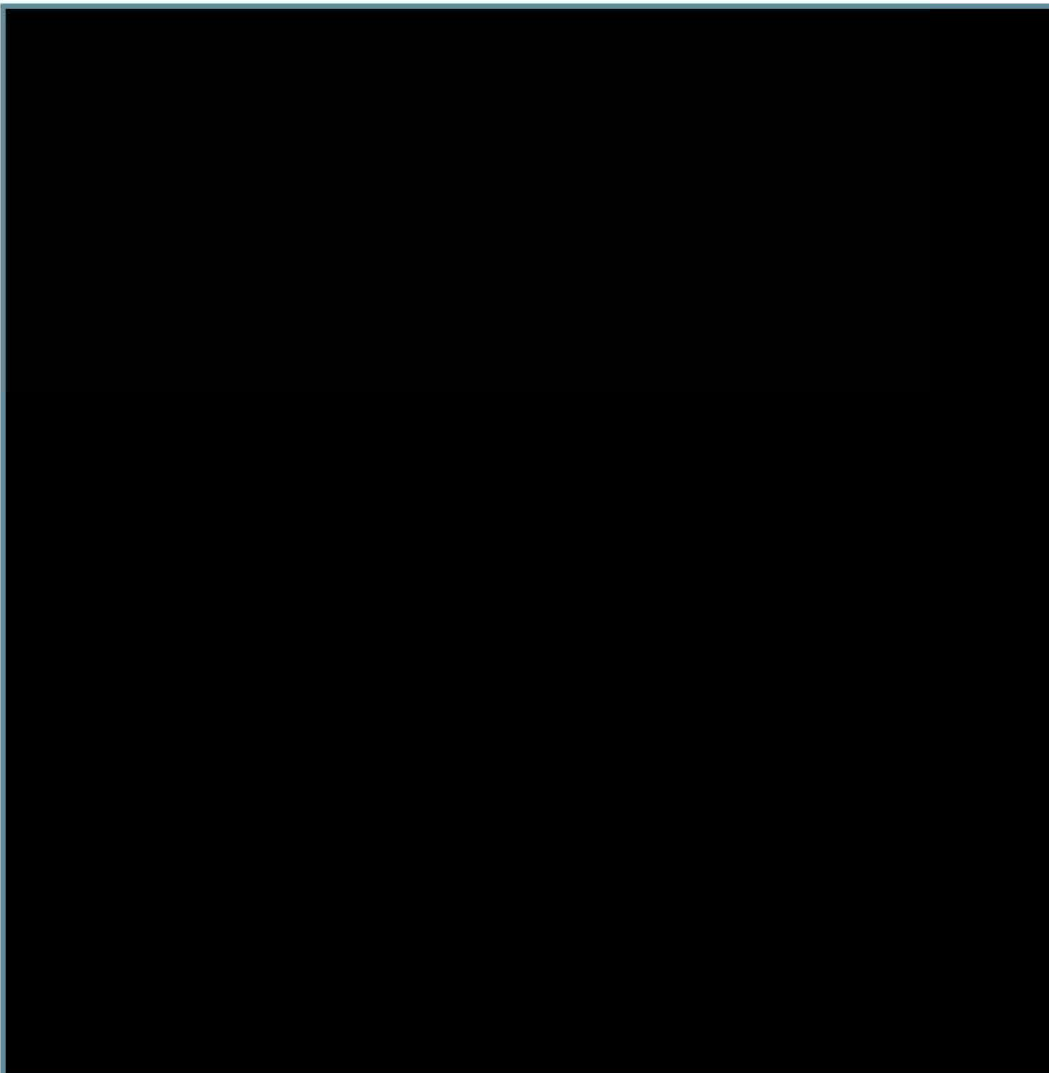
Verslag

Op uitnodiging van de syndicus, SRL IVA Syndic, kwamen de mede-eigenaars van het bovenvermelde gebouw samen voor de Gewone Algemene vergadering.

65 mede-eigenaars op 121 goed voor in totaal 5 347 / 10 000 quotiteiten zijn aanwezig of geldig vertegenwoordigd zoals blijkt uit het aanwezigheidsblad.

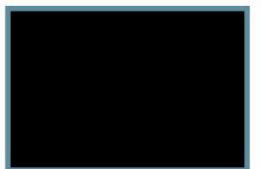
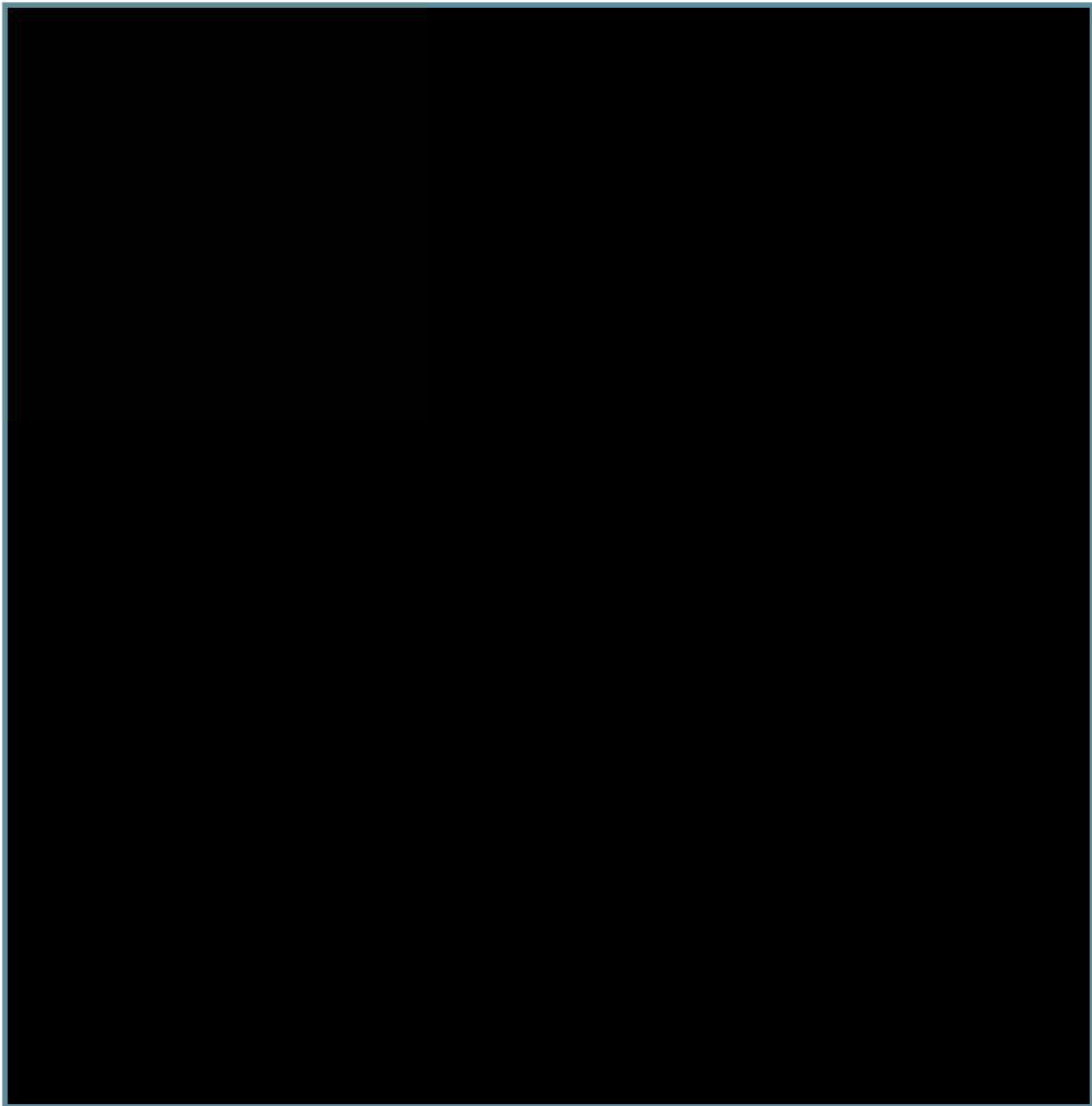
De zitting wordt geopend om 18:00 na ondertekening van het aanwezigheidsblad.

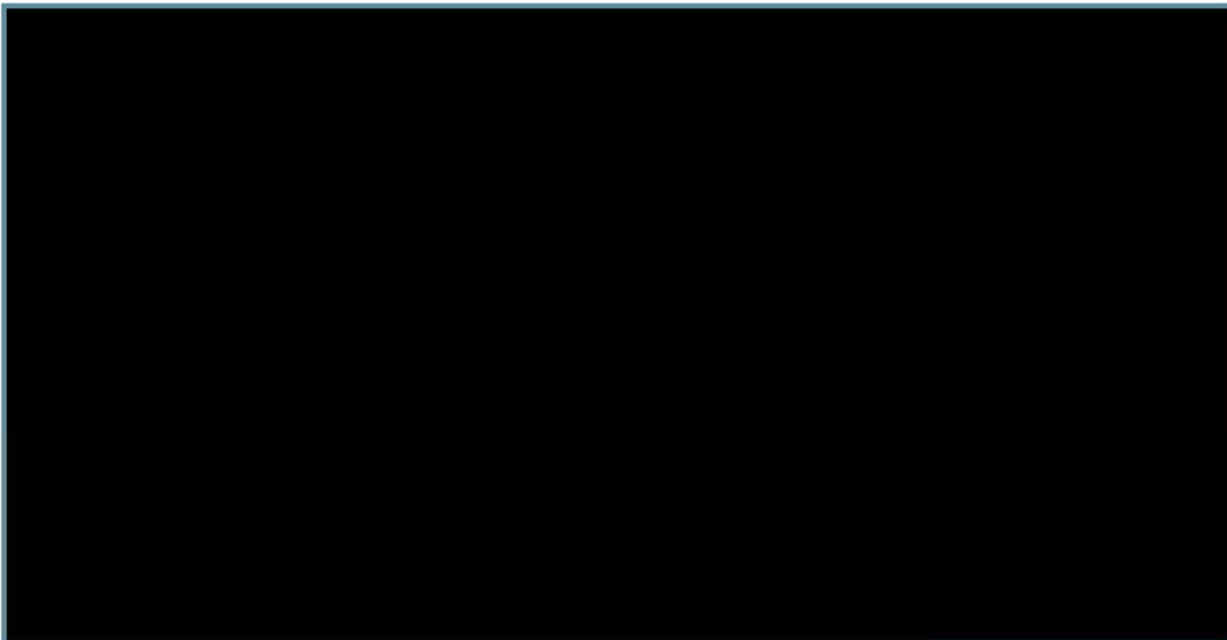
Zijn aanwezig of vertegenwoordigd:





Zijn noch aanwezig of vertegenwoordigd:





Ouverture de la séance et modalités de vote:

Lors de la présente Assemblée Générale, certains copropriétaires ont reçu un boîtier électronique, d'autres se sont connectés via leur Smartphone, permettant d'exprimer leur vote de manière sécurisée. De plus, les signatures ont été effectuées électroniquement. L'ensemble des éléments relatifs au vote et aux signatures sera annexé au présent procès-verbal.

Ces documents font foi et attestent de la régularité des décisions prises au cours de cette assemblée.

L'Assemblée procède ensuite à la nomination de son président de séance et de son secrétaire.

Sont désignés à l'unanimité:

- Président de séance : 
- Secrétaire :  pour le syndic

LIJST MET BESLUITEN

1. VERSLAG VAN DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM EN/OF DE SYNDICUS (TER INFORMATIE)

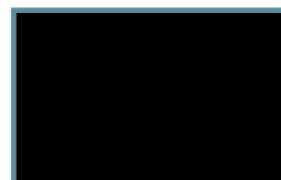
Het verslag van de Raad van Mede-eigendom werd op 08/04/2026 aan elke mede-eigenaar bezorgd ter voorbereiding van de Algemene Vergadering.

De syndicus geeft een beknopte samenvatting van de activiteiten sinds de vorige Algemene Vergadering.

- 4 vergaderingen met de Raad van Mede-eigendom (10/09/26, 12/11/26, 28/01/26 en 18/03/26)
- 1 Teams-vergadering met de expert van de mede-eigendom betreffende de lopende geschillen (13/01/26)
- 1 Teams-vergadering met de boekhouding en de Raad van Mede-eigendom (31/10/25)
- 1 vergadering ter plaatse met de verantwoordelijke van de firma FAIN/LIFTINC (18/03/26)
- 2 technische plaatsbezoeken met de gerechtelijk expert en de verschillende betrokken partijen van de bouw (29/10/25 en 28/01/26)
- Sluiting van het raam van de heer Errichi (blok B, 4e verdieping)
- Vergadering ter plaatse met de verzekeringsexpert (29/10/25)
- Diverse herinneringsmails (overlast, drukregelaars, onderhoud ventilaties, ...)
- Diverse aanvragen tot interventie (ABC Technics, Kone, FAIN, Remflex, Filter & Co, Diclo Labo, ...)
- Beantwoording van diverse e-mails en telefoongesprekken

De syndicus bedankt de heer El Idrissi, voorzitter van de Raad van Mede-eigendom, evenals de heer Daniel Deramaix en de heer Rachid Chentouf, leden van de Raad, voor hun voortdurende inzet en hun aanwezigheid op alle vergaderingen.

2. BOEKHOUDING



2.1 VERSLAG VAN DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

Alle mede-eigenaars hebben samen met de oproeping het verslag van de revisor van de rekeningen, de heer Christophe CLIQUET, ontvangen ter lezing voorafgaand aan de Algemene Vergadering.

Zijn conclusie luidt als volgt:

"De huidige boekhouding voldoet aan de bepalingen van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek betreffende goederen, in werking getreden op 1 september 2021, evenals aan het koninklijk besluit van 12 juli 2012 tot vaststelling van het minimum genormaliseerd boekhoudplan voor verenigingen van mede-eigenaars.

Bijgevolg, aangezien de rekeningen van het boekjaar 2025 werden gecontroleerd en een getrouw beeld geven van de boekhoudkundige werkelijkheid, stellen wij voor dat de statutaire Algemene Vergadering de rekeningen afgesloten op 31 december 2025 zonder enig voorbehoud goedkeurt."

2.2 GOEDKEURING VAN DE REKENINGEN

De Algemene Vergadering keurt de rekeningen en de balans goed met 92,93%.

2.3. SITUATIE VAN DE MEDE-EIGENAARS MET BETALINGSACHTERSTAND + HERINNERING VAN DE INVORDERINGSPROCEDURE

De syndicus informeert de Algemene Vergadering dat de financiële situatie van de mede-eigendom momenteel zorgwekkend is. De liquiditeitspositie is gespannen en laat niet altijd toe om de facturen van leveranciers binnen de voorziene termijnen te betalen.

Op 31/12/2025 bedraagt het percentage wanbetalingen **21%**, wat overeenkomt met een totaalbedrag van **173.828 €**.

Op heden hebben **43 mede-eigenaars** een debetsaldo van meer dan 1.000 €. Onder hen:

- **27 mede-eigenaars** hebben een afbetalingsplan aangevraagd;
- **een tiental** dossiers werd overgemaakt aan de gerechtsdeurwaarder;
- **2 dossiers** worden momenteel opgevolgd door een advocaat.

Na afloop van de Algemene Vergadering zal de syndicus nieuwe herinneringen versturen (+/- 50).

In overleg met de Raad van Mede-eigendom en de boekhouding zal de syndicus voortaan een strikter en proactiever beleid voeren inzake wanbetalingen. Een **nultolerantiebeleid** zal worden toegepast voor elke mede-eigenaar met een achterstand gelijk aan drie maanden lasten.

In dit kader herinnert de syndicus aan de invorderingsprocedure van de lasten en verzoekt hij de schuldenaars met aandrang hun situatie zo snel mogelijk te regulariseren, bij gebreke waarvan gedwongen invorderingsmaatregelen zullen worden genomen.

Invorderingsprocedure van de lasten:

Alle bedragen verschuldigd aan de mede-eigendom, van welke aard ook, dienen op de vervaldag te worden betaald.

De mede-eigenaar die de periodieke documenten (voorschotten of afrekening) niet ontvangt, dient de syndicus hiervan op de hoogte te brengen.

Het niet ontvangen van een betalingsuitnodiging kan in geen geval worden ingeroepen als rechtvaardiging voor niet-betaling, indien blijkt dat de nalatige mede-eigenaar de syndicus niet heeft gecontacteerd om een nieuw exemplaar van het/de ontbrekende document(en) te verkrijgen.

Bij niet-betaling binnen de gestelde termijn wordt een eerste herinnering verstuurd per gewone brief (of per e-mail). Indien de betaling na meer dan 15 dagen uitblijft, wordt een tweede herinnering verstuurd per aangetekende brief. Indien ook deze zonder gevolg blijft na meer dan 10 dagen, wordt een derde herinnering verstuurd per aangetekende brief.

Indien de derde herinnering zonder gevolg blijft na meer dan 10 dagen, kan de nalatige mede-eigenaar op initiatief van de syndicus in rechte worden gedagvaard.

Indien de omstandigheden dit rechtvaardigen, kan een dagvaarding reeds volgen na de eerste zonder gevolg gebleven herinnering.

*De kosten van herinneringen en, in het algemeen, de kosten en erelonen die de syndicus contractueel mag aanrekenen voor het beheer van wanbetalingen, zijn **privatieve kosten**.*

Ter herinnering: het beheer van een invorderingsdossier brengt voor rekening van de schuldenaar kosten en erelonen met zich mee van 25 € tot 50 € per aangetekende zending, vermeerderd met de kosten voor het openen van een geschillendossier en een uurtarief van 75 €/uur voor de opvolging.

Het is dan ook essentieel dat betalingen tijdig gebeuren om bijkomende kosten te vermijden.

Kosten voor herinneringen:

- 1e herinnering: **25 €**
- 2e herinnering: **50 €**
- Ingebrekestelling via gerechtsdeurwaarder: **100 € /MED** (exclusief deurwaarderskosten)
- Overdracht dossier aan advocaat: **300 € + 75 €/uur**

- Kosten worden aangerekend aan de betrokken schuldenaar(s) (met uitzondering van advocaatkosten).

- De syndicus zal een vaste advocaat aanstellen om het beheer van geschillendossiers te optimaliseren.

2.4. DOSSIER PARGESY: GEBRUIK VAN HET RESERVEFONDS OM DE SCHULD AAN TE ZUIVEREN.

Bij de overname van het beheer op 31/12/2022 toonde de derdenbalans afkomstig van Managimm een achterstand van **17.695,69 €** ten laste van de projectontwikkelaar Pargesy. Deze bedragen dateren van het begin van de mede-eigendom en werden nooit ingevorderd.

In dit kader heeft de syndicus de voormalige syndicus, de vennootschap All Round Vastgoed, verzocht om de onderliggende boekhoudkundige stukken te bezorgen.

Tijdens de vergadering van de Raad van Mede-eigendom van 12 november 2025 heeft de heer Huberty, boekhouder van de mede-eigendom, echter meegedeeld dat de vennootschap Pargesy op 25 juni 2024 vrijwillig werd ontbonden met onmiddellijke sluiting van de vereffening. De vennootschap beschikt bijgevolg niet langer over rechtspersoonlijkheid noch over enig vermogen.

Onder deze omstandigheden, en rekening houdend met het feit dat de bevoegde partijen (gerechtsdeurwaarder, curator, vereffenaar) hun opdrachten hebben uitgevoerd, worden de invorderingskansen van deze schuldvordering thans als uiterst gering, zo niet nihil, beschouwd.

Daarnaast is er bij de overname op 31/12/2022 een tegoed van **2.028 €** in het voordeel van de promotor opgenomen in de boekhouding. Dit bedrag kan worden aangewend als gedeeltelijke compensatie van de schuld, waardoor het saldo wordt herleid tot **15.667 €**.

Gelet op deze elementen stelt de syndicus voor om de oninbaarheid van deze schuld vast te stellen en deze af te boeken door ze ten laste te nemen van het reservefonds verbonden aan de groenestroomcertificaten, teneinde de lopende lasten van de mede-eigendom niet te beïnvloeden.

De Algemene Vergadering wordt verzocht zich uit te spreken over dit voorstel.

De Algemene Vergadering keurt dit goed met 77,31%.

2.5. DOSSIER BIBLIMMO: STAND VAN ZAKEN

Ondanks het verzenden van twee herinneringen, twee ingebrekestellingen en de opzet van een afbetalingsplan in twee schijven (juli en augustus), dat zonder gevolg is gebleven, is de achterstand blijven toenemen tot een bedrag van **16.703 €** op 31/12/2025.

Gelet op deze situatie werd het dossier overgemaakt aan meester David Straet, advocaat, teneinde de gepaste invorderingsmaatregelen te onderzoeken.

Deze beveelt het gebruik aan van een procedure tot invordering van onbetwiste schulden (buitengerechtelijke uitvoerbare titel), die het voordeel biedt sneller en minder kostelijk te zijn dan een klassieke gerechtelijke procedure.

Aangezien de schuldvorderingen door de vennootschap Biblimmo niet werden betwist, heeft de syndicus zijn akkoord gegeven **om deze procedure op te starten**.

De Algemene Vergadering wordt verzocht akte te nemen van deze stap.

2.6. STAND VAN HET WERKKAPITAAL OP DE BALANS PER 31/12/2025.

Het werkkapitaal vertoont een saldo van **75.000 €** op de balans per 31/12/2025.

2.7. GOEDKEURING VAN DE BEGROTING VOOR 2026, GEVOEGD BIJ DE OPROEPINGEN.

De begroting werd opgesteld op basis van de gerealiseerde cijfers van het voorgaande jaar, vermeerderd met 5%, rekening houdend met de lopende en toekomstige leverancierscontracten.

Deze jaarlijkse begroting kan worden herzien in functie van de beslissingen die tijdens het lopende jaar worden genomen of van eventuele noodzakelijke bewarende maatregelen.

De syndicus stelt voor om een budget van **349.620 €** goed te keuren voor het boekjaar 2026 (dit komt neer op 34,96 €/quotiteit/jaar of 2,91 €/quotiteit/maand).

De Algemene Vergadering keurt het budget goed met 54,74% tot de volgende Algemene Vergadering, betaalbaar op maandelijkse basis vanaf 1 mei 2026.

De boekhouding zal aan elke mede-eigenaar het bedrag van zijn maandelijkse lasten **SLECHTS ÉÉN KEER** meedelen. Het is vervolgens aan ieder om zijn doorlopende opdracht bij zijn bankinstelling aan te passen.

2.8. STAND VAN HET RESERVEFONDS OP DE BALANS PER 31/12/2025.

Het **ALGEMENE** reservefonds vertoont een saldo van **11.680 €** op de balans per 31/12/2025.

Het reservefonds **GO4GREEN** vertoont een saldo van **6.000 €** op de balans per 31/12/2025.

Het reservefonds verkoop van **groenestroomcertificaten** vertoont een saldo van **71.319 €** op de balans per 31/12/2025.

2.9. AANVULLING VAN HET RESERVEFONDS: 16.740 €

De jaarlijkse bijdrage mag niet lager zijn dan 5% van het totaal van de gewone gemeenschappelijke kosten van het voorgaande boekjaar, wat overeenkomt met een minimum van **16.740 €**.

Op vraag van de heer El Idrissi, voorzitter van de mede-eigendom, verduidelijkt de syndicus dat de inkomsten uit groenestroomcertificaten en cogeneratie eigen inkomsten van de mede-eigendom zijn, los van de bijdragen van de mede-eigenaars. Deze inkomsten worden toegewezen aan specifieke reservefondsen en dragen bij aan de financiering van toekomstige werken. Zij kunnen in geen geval de wettelijke verplichting van een minimale bijdrage van 5% vervangen, die via bijdragen van de mede-eigenaars moet worden verzekerd.

Hoewel de stemming werd verworpen met 71,52%, werd de vereiste meerderheid van 4/5 van alle mede-eigenaars, nodig om deze beslissing goed te keuren, niet bereikt, waardoor het reservefonds verplicht blijft.

De Algemene Vergadering beslist om het reservefonds te provisioneren voor een bedrag van **16.740 €, betaalbaar in één keer na de Algemene Vergadering.**

2.10. BEGROTING VAN DE BUITENGEWONE WERKEN OP MIDDELLANGE EN LANGE TERMIJN, GEVOEGD BIJ DE OPROEPINGEN.

Sinds de inwerkingtreding van de wet van 2018 is de syndicus verplicht om de voorzienbare uitzonderlijke werken op middellange en lange termijn op de agenda te plaatsen, zodat de mede-eigenaars (en eventuele toekomstige mede-eigenaars) deze kunnen anticiperen en kunnen debatteren over de uitvoering en de financieringswijze ervan.

Het onderzoek en de uitvoering van deze planning behoren tot de exclusieve bevoegdheid van de Algemene Vergadering.

De Algemene Vergadering keurt het budget voor de buitengewone werken goed met 59,29%.

2.11. VASTSTELLING VAN HET BEDRAG PER GEBEURTENIS MET EEN DRINGEND KARAKTER EN/OF VOOR COURANT ONDERHOUD/REGELMATIGE LEVERINGEN WAARVOOR DE SYNDICUS EN DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM EEN MANDAAT HEBBEN: 5.000 €

De Algemene Vergadering keurt dit niet goed bij gebrek aan de vereiste meerderheid.

2.12. VASTSTELLING VAN HET BEDRAG VAN OPDRACHTEN EN CONTRACTEN VANAF HETWELK EEN BESTEK EN EEN MEDEDINGING TUSSEN ONDERNEMINGEN VERPLICHT ZIJN: 5.000 €

De Algemene Vergadering keurt dit goed met 68,30%.

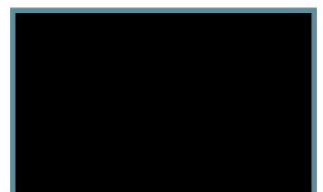
3. KWIJTING EN DÉCHARGE

3.1. KWIJTING AAN DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN VOOR HET BOEKJAAR 2025.

De Algemene Vergadering verleent kwijting met 82,59%.

3.2. KWIJTING AAN DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM VOOR ZIJN OPDRACHT IN 2025.

De Algemene Vergadering verleent kwijting met 98,23%.



3.3. KWIJTING AAN DE SYNDICUS VOOR ZIJN OPDRACHT IN 2025.

De Algemene Vergadering verleent kwijting met 54,60%.

4. STATUTAIRE BENOEMINGEN

4.1. BENOEMING VAN DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN VOOR HET BOEKJAAR 2026.

De Algemene Vergadering keurt dit goed met 93,91%.

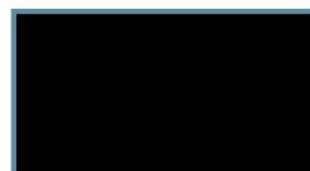
4.2. BENOEMING VAN DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM VOOR HET BOEKJAAR 2026.



De Algemene Vergadering wordt verzocht zich uit te spreken via een individuele stemming voor elke kandidaat, overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

4.3. HERNIEUWING VAN HET MANDAAT VAN IVA SYNDIC VOOR 2026 EN TOT DE VOLGENDE ALGEMENE VERGADERING IN 2027.

De Algemene Vergadering keurt dit goed met 76,44%.



5. GERECHTELIJKE PROCEDURES – GESCHILLENDOSSIERS: STAND VAN ZAKEN VAN DE GESCHILLEN MET DE PROMOTOR.

Op 13/01/2026 werd een Teams-vergadering georganiseerd met de heer Luis Garcia, expert van de mede-eigendom, om de stand van zaken van de lopende geschillen toe te lichten. 26 mede-eigenaars namen live deel. Nadien werd een herbezoek aan alle mede-eigenaars bezorgd.

Op heden zijn er drie belangrijke geschillen lopende binnen de mede-eigendom:

- het systeem van de opvoerpompen;
- de infiltraties – kolom B04;
- lift B.

Het systeem van de opvoerpompen: zie punt 10 van de notulen.

Kolom B04 - infiltraties

De gerechtelijk expert heeft op 29 oktober 2025 een volledige inspectie uitgevoerd van de appartementen in kolom B04.

Er werden vocht- en infiltratiesporen vastgesteld van het gelijkvloers tot en met de 3e verdieping. Een test uitgevoerd op de 4e verdieping heeft vocht aangetoond in de muur van de badkamer van de 3e verdieping, wat wijst op een verticale doorstroming.

Tijdens de technische vergadering van 28 januari 2026 hebben boringen in appartement B03 aangetoond:

- de aanwezigheid van vocht in de wanden;
- een druppeltek ter hoogte van een leiding afkomstig uit appartement B04.

Deze elementen wijzen op een vermoedelijke oorzaak gelinkt aan een defect in de privatieve sanitaire aansluitingen.

De expert heeft echter geen toegang gekregen tot appartement B04 tijdens de vergadering, waardoor deze hypothese niet definitief kon worden bevestigd. Verdere onderzoeken zijn noodzakelijk.

In dit stadium lijkt de mogelijke aansprakelijkheid verband te houden met een privatieve installatie (appartement B04) en zouden de gevolgschade via de verzekering moeten worden vergoed, onder voorbehoud van de definitieve conclusies van de expert.

Het dossier blijft bijgevolg lopende in afwachting van het verslag van de gerechtelijk expert.

Lift Blok B

Lift B vertoont storingen (cellen, toegang tot deuren) die verband houden met waterinfiltraties. De installatie is bijzonder blootgesteld aan vocht (tegels op dragers zonder afwateringsgoot), wat leidt tot aantasting van de elektronische componenten, die niet voor dergelijke omstandigheden zijn ontworpen.

De verschillende betrokken partijen (architect, KONE, studiebureau) wijzen naar elkaar wat betreft de verantwoordelijkheid.

De gerechtelijk expert heeft vastgesteld dat de lift van blok B geschikt is voor buitengebruik en een goede waterdichtheid vertoont. Het model blijft echter kwetsbaarder dan een standaardlift. Hij adviseert de mede-eigendom om de installatie te beschermen, met name door middel van een luifel.

Deze oplossing is echter complex en kostelijk (stedenbouwkundige vergunning vereist, risico op koudebruggen en infiltraties, geschatte kost +/- 50.000 €, en de huidige architect weigert tussen te komen). De mede-eigendom zou de kosten mogelijks moeten voorschieten, met een eventuele terugvordering afhankelijk van de uitkomst van de lopende gerechtelijke procedure (zonder garantie).

Enkele jaren geleden werd reeds een tijdelijke oplossing geplaatst (houten luifel), zonder garantie op doeltreffendheid. Meer recent werden er insnijdingen gemaakt in de tegels voor de deuren om de waterafvoer te verbeteren, eveneens zonder garantie.

Momenteel wordt een tussenoplossing overwogen, namelijk het vervangen van de tijdelijke houten luifel door een metalen luifel waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

De syndicus heeft een offerte aangevraagd bij de firma Remflex. Deze zal na ontvangst worden voorgelegd aan de Raad van Mede-eigendom.

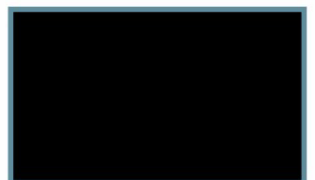
Een mede-eigenaar heeft herhaaldelijk een akoestisch probleem met deze lift aangekaart.

De expert geeft aan een voorlopig advies te kunnen formuleren.

Het dossier blijft bijgevolg lopende in afwachting van dit advies.

6. SCHADEGEVALLEN

Op heden zijn er geen schadegevallen meer lopende binnen de mede-eigendom.



7. GOEDKEURING VAN HET ONTWERP VAN STATUTEN, GEVOEGD BIJ DE OPROEPINGEN, ONDER VOORBEHOUD VAN DE BESLISSINGEN TE NEMEN OVER HET VOLGENDE PUNT:

De syndicus herinnert eraan dat het ontwerp van statuten, gevoegd bij de oproepingen, voorafgaand aan de Algemene Vergadering per e-mail werd overgemaakt aan alle mede-eigenaars, zodat zij dit aandachtig konden doornemen vóór de vergadering.

De Algemene Vergadering keurt dit goed met 96,43%.

7.1. WIJZIGING VAN ARTIKEL 4, 2) B) VAN HET REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM ALS VOLGT:

"B) Indicatieve lijst van verboden commerciële activiteiten binnen het complex: 1. Het is uitdrukkelijk verboden om privatieve kavels, zowel appartementen als handelszaken, te gebruiken voor HORECA-activiteiten en activiteiten die volgens de stedenbouwkundige voorschriften niet als HORECA worden beschouwd, zijnde onder meer elke activiteit die omvat: de bereiding, het koken of de verkoop van voedsel of dranken bestemd voor consumptie ter plaatse en/of om mee te nemen; de uitbating van een restaurant, snack, dark kitchen, broodjeszaak, café, bar, frituur, tearoom, shishabar, foodcourt of gelijkaardige activiteit; elke activiteit die hinder veroorzaakt en die geuren, rook, geluidsoverlast of andere hinder kan veroorzaken. 2. Kortetermijnverhuur, zelfs indien beperkt en gereguleerd (type Airbnb), is verboden. Dit verbod is gebaseerd op de overwegend residentiële bestemming van het vastgoedcomplex en de noodzaak om de rust en het genot van de bewoners te waarborgen."

De Algemene Vergadering keurt dit goed met 100%.

7.2. GOEDKEURING VAN HET HUISHOUDELIJK REGLEMENT, GEVOEGD BIJ DE OPROEPINGEN.

De syndicus herinnert eraan dat het ontwerp van het huishoudelijk reglement, gevoegd bij de oproepingen, voorafgaand aan de Algemene Vergadering per e-mail werd overgemaakt aan alle mede-eigenaars, zodat zij dit aandachtig konden doornemen vóór de vergadering.

De Algemene Vergadering keurt dit goed met 98,46%.

8. FAIN / LIFTINC: FEEDBACK VAN DE VERGADERING VAN 18 MAART

De syndicus brengt verslag uit van de feedback van de vergadering van 18 maart 2026 met de heer Menegon, technisch verantwoordelijke van de firma FAIN / LIFTINC, in aanwezigheid van de Raad van Mede-eigendom.

Het contract met FAIN / LIFTINC is gestart op 1 augustus 2025 (met uitzondering van blok B).

De prestaties worden momenteel als onvoldoende beoordeeld, met name omwille van:

- een als chaotisch ervaren communicatie;
- te lange interventietermijnen;
- een frequente onbeschikbaarheid van onderdelen.

Uit de vergadering van 18 maart 2026 blijkt echter dat de situatie lijkt te verbeteren. Er werd onder meer vastgesteld dat de firma Liftinc niet beschikte over het ondertekende contract met FAIN, wat een deel van de vastgestelde problemen verklaart.

Er dienen creditnota's te worden opgemaakt om bepaalde facturen te annuleren. Daarnaast werden de cabineverlichtingen kosteloos vervangen, evenals de vervanging van de telefonie van blok D.

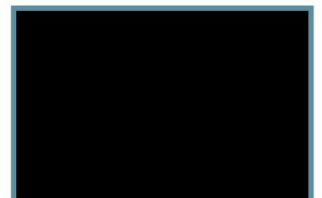
Een volledig overzicht opgesteld door een mede-eigenaar heeft het mogelijk gemaakt om de ontbrekende en/of defecte knoppen te identificeren.

De firma FAIN / LIFTINC heeft zich ertoe verbonden om:

- de identificatienummers van de liften in de contracten te controleren en te corrigeren;
- het systeem bij te werken met de toegangscode van het gebouw;
- de lopende storingen te analyseren en oplossingen voor te stellen;
- de knoppen die onder het onderhoudscontract vallen te vervangen;
- de communicatie met de syndicus te verbeteren.

De syndicus zal toezien op een strikte opvolging van deze engagementen.

Het contract blijft lopende in afwachting van concrete acties van de firma.



8.1. OFFERTE LIFT A1 (REF. 50108606): VERVANGING VAN DE TREKKABELS 6.942 € EXCL. BTW, GEVOEGD BIJ DE OPROEPINGEN.

De syndicus informeert de Algemene Vergadering dat tijdens het jaarlijkse onderhoud dat vorig jaar werd uitgevoerd, slijtage werd vastgesteld aan de trekkabels van lift A1, met name:

- aanwezigheid van gebroken draden (kabels nr. 1, 3 en 4);
- begin van torsie;
- plaatselijke slijtage van de motorpoelie.

Op heden is de veiligheid niet in het gedrang. De vervanging van de kabels zal echter dringend worden vóór de volgende Algemene Vergadering en kan niet worden uitgesteld.

Er werd door de betrokken firma een offerte opgesteld voor een bedrag van **6.942 € excl. btw**, gevoegd bij de oproepingen.

De Algemene Vergadering wordt verzocht zich uit te spreken over de goedkeuring van deze offerte en de uitvoering van de werken.

De Algemene Vergadering keurt dit goed met 84,76% en geeft mandaat aan de syndicus om de offerte te ondertekenen.

Het bedrag zal worden aangerekend op het algemeen reservefonds.

9. SCHOONMAAKBEDRIJF: OFFERTES + VERGELIJKENDE TABEL, GEVOEGD BIJ DE OPROEPINGEN.

De voorbije maanden werden meerdere opmerkingen en klachten geformuleerd over de kwaliteit van de prestaties van het huidige schoonmaakbedrijf.

Er wordt verduidelijkt dat het doel van dit punt niet is om de prestaties uit het verleden te bespreken, maar om de Algemene Vergadering toe te laten een beslissing te nemen over de toekomst van het contract.

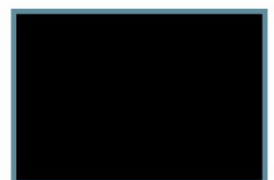
Daartoe worden drie vergelijkende offertes (waaronder die van de huidige firma), opgenomen in een tabel die bij de oproepingen is gevoegd, voorgesteld.

De Algemene Vergadering wordt verzocht zich uit te spreken over hetzij het behoud van de huidige firma, hetzij de aanstelling van een nieuwe schoonmaakfirma uit de voorgestelde offertes.

De syndicus bedankt mevrouw Rama en de heer El Idrissi voor het aanleveren van de offertes.

De Algemene Vergadering beslist om de firma TRE Clean Services aan te stellen als nieuwe dienstverlener met 82,32% en geeft mandaat aan de syndicus om het overeenkomstige contract te ondertekenen.

De syndicus zal de firma NEW PRO CLEAN in kennis stellen van de beëindiging van het contract, overeenkomstig de geldende contractuele bepalingen.



10. GRIJSWATERSYSTEEM: DEFINITIEVE BY-PASS OF BEHOUD VAN HET SYSTEEM ?

De syndicus informeert de Algemene Vergadering dat volgens het verslag van de firma GEP het systeem functioneel was bij de definitieve oplevering op 4 februari 2022 en dat er door de vorige syndicus geen onderhoudscontract werd afgesloten.

De gerechtelijk expert besluit dat de huidige problemen het gevolg zijn van een gebrek aan onderhoud van de citernes.

Er wordt aan herinnerd dat het grijswatersysteem een complex systeem is dat werkt op basis van micro-organismen en dat het volgende vereist:

- een regelmatig onderhoud;
- een correct gebruik (verbod op agressieve chemische producten, bleekmiddel, ontstopmiddelen, strooizout, enz.).

Vooraleer het systeem opnieuw in gebruik kan worden genomen, is het noodzakelijk om:

- de citernes te ledigen en te desinfecteren;
- een jaarlijks onderhoudscontract op te stellen;
- de gebruiksvoorwaarden strikt na te leven.

Er wordt verduidelijkt dat:

- de heropstart een aanzienlijke initiële kost met zich meebrengt, evenals hoge jaarlijkse onderhoudskosten;
- bij niet-naleving van de gebruiksregels het systeem snel opnieuw defect zal raken.

Er werd een offerte aangevraagd bij de firma BRUTOUT voor (nog te ontvangen):

- de heropstart (lediging, reiniging, opstart);
- het jaarlijkse onderhoud.

Bij stopzetting van het systeem blijven een lediging en een reiniging noodzakelijk vóór definitieve buitengebruikstelling.

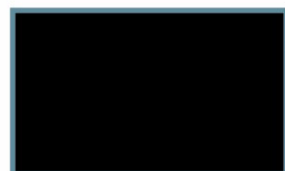
De Algemene Vergadering wordt verzocht zich uit te spreken over de volgende opties:

- het behoud van het systeem, onder voorbehoud van de uitvoering van de nodige herstelwerken en de invoering van een strikt jaarlijks onderhoudscontract;
- de invoering van een definitieve by-pass, wat neerkomt op het buiten gebruik stellen van het systeem na lediging en reiniging.

Op dit moment wacht de syndicus nog op de offertes. Na ontvangst zullen deze worden voorgelegd aan de Raad van Mede-eigendom voor analyse en goedkeuring.

De Algemene Vergadering keurt met 82,24% **goed om over te gaan tot een definitieve by-pass van het grijswatersysteem**, wat inhoudt dat het systeem buiten gebruik wordt gesteld na lediging en reiniging, onder voorbehoud van de goedkeuring van de offerte door de Raad van Mede-eigendom.

De bijhorende kosten zullen worden aangerekend op het reservefonds voor groenestroomcertificaten.



11. JAARLIJKS ONDERHOUD VAN DE LEIDINGEN: OFFERTE VAN DE FIRMA BE PROJECT (ZAL WORDEN VOORGESTELD OP DE ALGEMENE VERGADERING)

De syndicus stelt het onderhoudscontract voor dat werd voorgesteld door de firma **SPS Débouchage** (in plaats van dat van BE PROJECT) voor het onderhoud van de leidingen van de mede-eigendom (in samenwerking met de heer Kraï).

Het contract heeft betrekking op het preventief en correctief onderhoud van de gemeenschappelijke afvoernetwerken (kolommen, collectoren, inspectieputten, controlekamers).

De voornaamste prestaties omvatten:

- preventief onderhoud 3 keer per jaar (hogedrukreiniging, reiniging, controle);
- curatieve interventies in geval van verstoppingen of terugslag die de gemeenschappelijke delen treffen;
- de mogelijkheid tot camera-inspectie als aanvulling.

De privatieve installaties vallen niet onder dit contract.

Op financieel vlak:

- volledige reiniging: **1.175 € excl. btw;**
- dringende interventie: **240 € excl. btw;**
- camera-inspectie: **205 € excl. btw.**

Dringende interventies worden, afhankelijk van de ernst, binnen 24 uur uitgevoerd.

Het contract wordt afgesloten voor een duur van 3 jaar, stilzwijgend verlengbaar.

Er wordt gepreciseerd dat de dienstverlener gehouden is tot een middelenverbintenis en dat problemen die voortvloeien uit verkeerd gebruik of structurele gebreken niet gedekt zijn.

De Algemene Vergadering keurt met 100% goed om de firma **SPS Débouchage** aan te stellen als nieuwe dienstverlener en geeft mandaat aan de syndicus om het overeenkomstige contract te ondertekenen.

12. ELEKTRISCHE LAADPALEN: HAALBAARHEIDSSTUDIE EN VOORSTEL VAN DE FIRMA GO WATTS (ZAL WORDEN VOORGESTELD OP DE ALGEMENE VERGADERING) + FINANCIERINGSWIJZE

Naar aanleiding van het bezoek van de firma Go Watts (in samenwerking met de heer Boubker) neemt de Algemene Vergadering kennis van een haalbaarheidsstudie met betrekking tot de installatie van laadpalen voor elektrische voertuigen in de garages.

Er worden twee hoofdoplossingen overwogen:

- een collectief systeem, met een geraamde kost tussen **600 € en 800 €** per parkeerplaats;
- individuele laadpalen, met een geraamde kost tussen **1.300 € en 1.500 €** per voertuig.

Er wordt verduidelijkt dat de uitvoering van deze oplossingen het volgende zal vereisen:

- een versterking van de elektrische transformator;
- een analyse van de impact op de verzekering, die momenteel lopende is;
- het afsluiten van een contract met een interventiedienst, met name in geval van tussenkomst van de hulpdiensten.

De mogelijkheid om openbare laadpalen te installeren wordt eveneens vermeld.

Op dit moment wordt er geen beslissing genomen.

De Algemene Vergadering wordt verzocht akte te nemen van deze voorstelling en zich, indien nodig, tijdens een volgende Algemene Vergadering uit te spreken op basis van bijkomende elementen.

13. PLAATSING VAN CAMERA'S: OFFERTE VAN DE FIRMA ADSK SPRL (ZAL WORDEN VOORGESTELD OP DE ALGEMENE VERGADERING) + FINANCIERINGSWIJZE

De syndicus presenteert de offerte van de firma ADSK met betrekking tot de installatie van een videobewakingssysteem in de gemeenschappelijke delen van de VME (in samenwerking met de heer Kraï).

Het project voorziet in de installatie van een volledig systeem bestaande uit **24 professionele camera's** van het merk DAHUA, gekoppeld aan een gecentraliseerde recorder (capaciteit tot 64 camera's), met een opslag van beelden gedurende ongeveer 3 maanden.

De installatie omvat onder meer:

- de inrichting van een technische ruimte met een beveiligde rackkast, controlescherm en IT-apparatuur;
- de levering en installatie van een recorder en bijhorende harde schijven;
- de installatie van camera's op de verschillende gevoelige punten: ingangen, parkings, kelders, afvalruimtes en buitenzones;
- de volledige bekabeling (CAT6) en de programmatie van het systeem.

Het totaalbedrag van de offerte bedraagt 17.866,30 € incl. btw.

Het project is technisch coherent en volledig, maar het wordt aanbevolen om de analyse aan te vullen met minstens een tweede offerte en om de juridische aspecten (GDPR) te verduidelijken vóór een beslissing wordt genomen.

De Algemene Vergadering keurt de offerte van de firma ADSK niet goed en vraagt om een vergelijking voor de volgende Algemene Vergadering.

14. AANPASSING VERZEKERING: TE VERZEKEREN KAPITAAL VAN 41.908.751,43 € (IN PLAATS VAN 27.660.034 €) + WIJZIGING VAN DE PREMIE

Naar aanleiding van de wijziging van de verzekering en het bezoek van de door Allianz aangestelde expert op 8 oktober 2025, werd het te verzekeren kapitaal herzien **van 27.871.179,48 € naar 41.908.751,43 €**. Deze aanpassing leidt tot een stijging van de jaarlijkse premie bij Allianz, die zou toenemen **van 13.498,09 € naar 23.672,58 €**.

De syndicus heeft een vergelijkende offerte aangevraagd bij **Baloise / B-Cover**. Uit deze simulatie blijkt dat een gelijkwaardige dekking een jaarlijkse premie van **17.958,67 €** zou vertegenwoordigen.

Na analyse van de verschillende ontvangen offertes beveelt de syndicus echter aan om het contract bij Allianz te behouden, terwijl hij de aanpassing van het verzekerde kapitaal overeenkomstig het expertiseverslag ter goedkeuring voorlegt aan de Algemene Vergadering.

De Algemene Vergadering beslist om het verzekerde kapitaal van het gebouw niet aan te passen en het contract bij Allianz te behouden op basis van het oorspronkelijke kapitaal van **27.871.179,48 €**.

15. BEHOUD VAN DE VASTE LEVERANCIERS.

Op heden heeft de mede-eigendom contracten met de volgende leveranciers (*):

ABC Technics (onderhoud ketels)
ACEG (controle liften)
All Access (onderhoud garagepoorten)
ALLIANZ BENELUX (brandverzekering)
Brussel Netheid (reinigingsdienst)
Casier Serrurerie (badges en sleutels)
CITAVERDI (tuinonderhoud)
CODEL (partner groene certificaten)
DAS (BA-verzekering)
DICLO LABO (ongediertebestrijding)
ENGIE (elektriciteit)
FAIN (onderhoud liften)
Filter & Co (onderhoud ventilatiesysteem dubbele flux)
GO4GREEN (cogeneratie)
ISTA (verdeling water/verwarming)
KINGSPAN LIGHT + AIR (brandbeveiliging)
Kone (onderhoud lift blok B)
New Pro Clean (schoonmaakfirma)
PROTIMEX (onderhoud valbeveiligingslijnen)
Proximus (telefonie liften)
Somatific (onderhoud brandblussers)
Total Energies (elektriciteit gemeenschappelijke delen)
VIVAQUA (waterleverancier)

De mede-eigenaars spreken zich uit over het behoud van de vaste leveranciers, met uitzondering van de schoonmaakfirma NEW PRO CLEAN, die werd vervangen door de firma TRE Clean Services (zie punt 9 van de notulen).

De Algemene Vergadering keurt dit goed met 94,16%.

Nieuwe leveranciers:

- SPS Débouchage (zie punt 11 van de notulen)
- Jardine et toit: onderhoud groendaken (zie offerte)
- Remflex: onderhoud zonnepanelen (zie offerte)

De Algemene Vergadering keurt dit goed met 59,71%.

* De contracten zijn beschikbaar op kantoor van de syndicus of op de website.

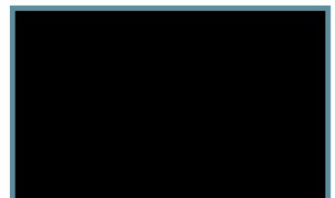
16. PUNTEN AANGEVRAAGD DOOR DE MEDE-EIGENAARS

16.1. [REDACTED]: AIRCONDITIONING

Aanvraag tot toestemming voor de installatie van een privatieve airconditioningseenheid op het plat dak – appartement op de bovenste verdieping.

De heer Boubker licht zijn aanvraag toe aan de aanwezige mede-eigenaars en beantwoordt hun vragen.

Na bespreking keurt de Algemene Vergadering de aanvraag goed met een meerderheid van **57,06 %**, **onder voorbehoud** van de voorafgaande overmaking aan de syndicus, met kopie aan de Raad van Mede-eigendom, van een technisch verslag opgesteld door een bevoegd professional. Dit verslag dient aan te tonen dat de geplande installatie geen negatieve impact heeft op de gemeenschappelijke of privatieve delen, met name op het vlak van akoestiek, thermiek of enige andere hinder voor de mede-eigenaars. De installatie dient te worden uitgevoerd volgens de regels van de kunst en in overeenstemming met de eventuele technische voorschriften van de syndicus.



16.2. DE HEER EN MEVROUW [REDACTED]: PLAATSING VAN EEN UITSCHUIFBAAR ZONNESCHERM

- *Ons appartement beschikt over een gedeeltelijk overdekt balkon, waarvan een deel volledig is blootgesteld aan zon en regen. Dit beperkt het gebruik ervan aanzienlijk, ondanks het feit dat wij hebben geïnvesteerd in kwaliteitsvol meubilair om ervan te kunnen genieten. Hierdoor zijn wij telkens genooddacht het af te dekken met een zeil en het soms dagenlang niet te gebruiken, gezien de weersomstandigheden in België. Om het comfort van onze buitenruimte te verbeteren en deze vaker te kunnen gebruiken, wensen wij een uitschuifbaar zonnescerm te plaatsen op het niet-overdekte gedeelte. Wij hebben overwogen om een parasol te gebruiken, maar door de configuratie van het gebouw is er vaak wind of tocht, waardoor deze oplossing instabiel en zelfs gevaarlijk is. Een stevig aan de gevelrand bevestigd zonnescerm lijkt de enige haalbare oplossing. Dit zonnescerm, met redelijke afmetingen (3 x 2,5 m), zou worden bevestigd aan de rand van de gevel ter hoogte van ons balkon. Het is ontworpen om bestand te zijn tegen weersinvloeden (UV, regen, wind) en de hellingshoek is verstelbaar om zich aan te passen aan de weersomstandigheden. Wij zijn ons ervan bewust dat de buitengevel een gemeenschappelijk deel is, en daarom richten wij ons officieel tot u om uw toestemming te verkrijgen alvorens tot plaatsing over te gaan. Uiteraard verbinden wij ons ertoe een vakman in te schakelen voor een zorgvuldige plaatsing, zonder schade aan de structuur van het gebouw, en een discrete en harmonieuze kleur te gebruiken (bijvoorbeeld beige of lichtgrijs). Wij wensen tevens te benadrukken dat wij er steeds op toezien ons balkon proper en ordelijk te houden, in tegenstelling tot sommige andere installaties die soms omvangrijker of zichtbaarder zijn. Het doel is om binnen een esthetisch discreet kader te blijven en tegelijkertijd ons balkon in goede omstandigheden te kunnen gebruiken.*

De syndicus zal nagaan, vanuit stedenbouwkundig oogpunt, of een specifieke vergunning vereist is voor de plaatsing van een zonnescerm aan de gevel.

Dit punt wordt uitgesteld naar de volgende Algemene Vergadering.

16.2. [REDACTED]: DIVERSEN

- *Opfrissing van de inkomhallen van de gebouwen*

Dit punt wordt uitgesteld naar de volgende Algemene Vergadering. De syndicus zal offertes opvragen voor de inkomhallen.

- *Verzoek tot terugbetaling van de btw op de subsidies van het Gewest die wij bij de aankoop hebben ontvangen. Collectieve actie via een advocaat.*

Dit punt is strikt privaat van aard. De syndicus zal deze procedure dan ook niet op zich nemen en nodigt de mede-eigenaars uit om, indien zij dit wensen, individueel of collectief stappen te ondernemen via een juridisch adviseur naar keuze.

16.3. [REDACTED]: DIVERSEN

- *Is het mogelijk om een offerte op te maken voor het plaatsen van remstoppers voor de poort aan de Rue des Marchandises en deze uitgave ter goedkeuring voor te leggen aan de Algemene Vergadering? De poort slaat veel te hard dicht en er zijn scheuren in de muur vastgesteld.*

Er is een offerteaanvraag lopende. Deze zal na ontvangst ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Raad van Mede-eigendom.

- *Opklapbare zitjes in de liften van blok C: deze verwijderen of herstellen.*

De firma FAIN heeft de opklapbare zitjes verwijderd. Dit punt is niet langer van toepassing.

16.4. [REDACTED]: DIVERSEN

- *Wat is de stand van zaken met de aannemer en de advocate betreffende de toestand van de tuin en de lift van gebouw B? **Zie punt 5 van het PV.***
- *Ook het dossier betreffende de terugbetaling van de btw op de subsidies. **Zie punt 16.2 van het PV.***
- *Hoe zit het met de installatie van airconditioning in het appartement en een laadpaal in de garage? (*)*
- *Ik weet dat ik een aanvraag moet indienen voor de airconditioning, dus u mag deze e-mail beschouwen als een officiële aanvraag. (*)*
- *Wat de laadpaal betreft, is het misschien tijd om een veiligheidsstudie te laten uitvoeren. **Zie punt 12 van het PV.***
- *Ik vermeld het hier opnieuw, maar ik ben van mening dat een gemeenschappelijke waterverzachter voor stadswater absoluut noodzakelijk is. Het water is veel te hard en zal een impact hebben op onze leidingen, het verwarmingssysteem, enz. Hoewel ik er zelf één heb geïnstalleerd, denk ik dat op lange termijn het water aan de ingang van het gebouw moet worden onthard. (*)*

De punten werden rechtsgeldig op de agenda geplaatst. De Algemene Vergadering stelt de afwezigheid van de heer Ayoub Marsil vast. Bij gebrek aan bijkomende elementen wordt beslist deze punten uit te stellen naar een volgende Algemene Vergadering.

16.5. [REDACTED] DIVERSEN

- *Contact opnemen met Citydev in naam van de VME KUBORN met een verslag van de verschillende lopende en/of reeds afgehandelde technische problemen/geschillen. Dit zou een eventuele tussenkomst van hun kant kunnen mogelijk maken. De syndicus, de Raad van Mede-eigendom of een andere partij belasten met het opstarten van deze contacten met Citydev.*

Er wordt herinnerd dat een verslag met de verschillende technische problemen en geschillen reeds twee jaar geleden aan Citydev werd overgemaakt, zonder gunstig gevolg.

Citydev was toen van oordeel dat, aangezien de verkoop was afgerond en de definitieve oplevering had plaatsgevonden, de geblokeerde bedragen in het kader van de garantie waren vrijgegeven en er geen verdere tussenkomst van hun kant gerechtvaardigd was.

De syndicus overweegt daarom op dit moment geen nieuwe stappen en nodigt de Raad van Mede-eigendom uit om, indien gewenst, zelf bijkomende initiatieven te nemen.

- *Installatie van camera's in de gemeenschappelijke delen (inkomhal) om schade en overlast vast te stellen. De meest efficiënte en minst kostelijke oplossing zal worden onderzocht. Mandaat aan de Raad van Mede-eigendom voor de keuze van het product en de leverancier. Ter informatie: eenvoudige camera's met bewegingsdetectie en opnamefunctie volstaan, mits ondersteuning door een wifi-verbinding in de gemeenschappelijke delen.*

Zie punt 13 van de notulen.

16.6. [REDACTED]: BLOK C

- *Ik wens voor te stellen om in gebouw C de verf op de muur bij de inkom te vervangen door platen of tegels. De verf wordt snel vuil, terwijl dit type afwerking properder blijft en duurzamer is.*

Dit punt wordt uitgesteld naar de volgende Algemene Vergadering. De syndicus zal offertes opvragen.

16.7. DE HEER [REDACTED] PLAATSING VAN PLEXIGLAS

- *Voorstel tot installatie van panelen in ondoorzichtig of semi-doorzichtig plexiglas op de hekken rond de residentie. Om de veiligheid van de residentie te verbeteren en visuele inkijk door derden te beperken, wordt voorgesteld om de plaatsing te onderzoeken van ondoorzichtige of semi-doorzichtige plexiglaspanelen, bevestigd op de omheiningen rond de mede-eigendom, zodat het zicht op de binnenzijde van de residentie vanaf de openbare ruimte wordt verhinderd of sterk beperkt. Deze maatregel heeft onder meer tot doel: het risico op verkenning door kwaadwillige personen te verminderen; het veiligheidsgevoel van de bewoners te versterken; een minimale visuele afscherming te waarborgen wanneer bewoners gebruikmaken van de gemeenschappelijke delen binnen de residentie.*

Dit punt wordt uitgesteld naar de volgende Algemene Vergadering. De syndicus zal offertes opvragen.

16.8. DE HEER [REDACTED]: DIVERSEN

- *Vervanging van de deur van het afval lokaal door een metalen deur met kijkvenster (om te zien of er iemand achter staat) en met een badgesysteem dat compatibel is met het huidige systeem (en beperkt tot de bewoners van blokken C en D, zoals voorzien sinds de start van het project).*

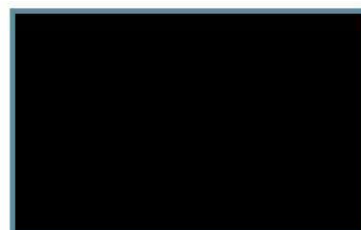
Dit punt wordt uitgesteld naar de volgende Algemene Vergadering. De syndicus zal offertes opvragen.

- *Hetzelfde geldt voor de toegangsdeuren tot de parking.*

Dit punt wordt uitgesteld naar de volgende Algemene Vergadering. De syndicus zal offertes opvragen.

- *Aanmaak van naamplaatjes voor de fietsplaatsen. Voor de fietsen buiten kan ik deze zelf plaatsen.*

Dit punt werd reeds besproken tijdens de vorige Algemene Vergadering en werd toen niet goedgekeurd. Elke mede-eigenaar wordt dan ook uitgenodigd om zijn/haar fietsplaats zelf te identificeren, op een discrete en leesbare manier.



17. GLOBAL STREET ART: VOORSTEL VOOR MUURSCHILDERINGEN, GEVOEGD BIJ DE OPROEPINGEN.

De syndicus stelt het samenwerkingsvoorstel voor van de firma Global Street Art, dat tot doel heeft de zijgevel van het gebouw te gebruiken voor het realiseren van tijdelijke muurschilderingen met een artistiek en/of publicitair karakter.

De firma stelt voor om een overeenkomst te sluiten voor het ter beschikking stellen van de zijgevel van de mede-eigendom, tegen een vergoeding van **2.000 € per reclamecampagne**, die meerdere keren per jaar kan plaatsvinden.

Elke campagne zou gemiddeld 4 tot 8 weken duren, waarbij de zijgevel tussen elke installatie opnieuw in een neutrale kleur wordt geschilderd, op kosten van de firma.

Het project biedt een duidelijk financieel voordeel voor de mede-eigendom, zonder initiële investering.

Het vereist echter een voorafgaande reflectie over het imago van het gebouw en een juridische en stedenbouwkundige analyse vóór elke beslissing.

De toestemming wordt verleend met 79,75%, onder voorbehoud dat de syndicus navraag doet bij de stedenbouwkundige dienst en een hogere financiële vergoeding verkrijgt van Global Street Art.

Het dossier zal ter definitieve goedkeuring worden voorgelegd aan de Raad van Mede-eigendom, op voorwaarde dat het dossier tegemoetkomt aan alle bezorgdheden van de mede-eigenaars van blok D.

19. LEZING EN ONDERTEKENING VAN DE NOTULEN.

De notulen werden punt per punt tijdens de Algemene Vergadering voorgelezen.

Mevrouw Stéphanie Vandervale sluit de vergadering om 20u45.

Mevrouw Henrion bedankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en voor de hernieuwing van het mandaat.

De notulen zullen binnen de wettelijke termijn van dertig dagen aan elke mede-eigenaar worden bezorgd, na vertaling in het Nederlands en ondertekening door de voorzitter van de vergadering.

Toute remarque au sujet du présent procès-verbal est à faire au syndic dans le mois qui suit l'expédition de celui-ci. A noter que tout copropriétaire peut demander au Juge de Paix, dans les 4 mois qui suivent la réunion de l'assemblée générale, d'annuler une décision jugée irrégulière.

Les annexes sont disponibles sur demande au bureau du syndic y compris en version électronique, sur le site web et à défaut de les avoir demandées, elles sont considérées comme étant avoir été examinées - une copie des annexes sera également disponible le jour de l'assemblée générale.

NB : Le terme "à l'unanimité" qui figure de manière générique dans le procès-verbal reprend l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés (mandats) lors de l'assemblée générale, il ne désigne pas de la totalité des copropriétaires.

De voorzitter



De secretaris



ACP Kuborn

KBO: BE0694931754

09/04/2026 18:00

Samenvatting van de besluiten die zijn genomen over de in stemming gebrachte resoluties

Ref	Ter stemming voorgelegde resoluties	Vereist quorum	Voor	Tegen	Zich onthouden	Resultaten	
Q01	Election du président de séance : [REDACTED]	50% + 1	5079	0	82	100,00%	Geaccepteerd
Q02	Election du secrétaire de séance : [REDACTED]	50% + 1	5062	0	99	100,00%	Geaccepteerd
Q03	2.2. Approbation des comptes et du bilan au 31/12/2025.	50% + 1	4244	323	594	92,93%	Geaccepteerd
Q04	2.4. Dossier [REDACTED] utilisation du fonds de réserve pour apurer la dette.	50% + 1	3408	1000	932	77,31%	Geaccepteerd
Q05	2.7. Approbation du budget prévisionnel 2026.	50% + 1	2923	2417	0	54,74%	Geaccepteerd
Q06	2.9. Alimentation du fonds de réserve: 16.740 €	50% + 1	1521	3819	0	28,48%	Geweigerd
Q07	2.9. Alimentation du fonds de réserve: 16.740 €	Vraag waarover niet wordt gestemd					
Q08	2.10. Approbation du budget prévisionnel des travaux extraordinaires à moyen et long terme	50% + 1	2993	2055	383	59,29%	Geaccepteerd
Q09	2.11. Fixation du montant par évènement à caractère urgent et/ou pour entretien courant/fourniture régulière pour lequel le syndic a mandat: 5.000 €	66.67%	2859	1968	604	59,23%	Geweigerd
Q10	2.12. Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel un cahier des charges et une mise en concurrence des entreprises sont obligatoires: 5.000 €	66.67%	3401	1577	453	68,32%	Geaccepteerd
Q11	3.1. Décharge au vérificateur aux comptes pour l'exercice 2025.	50% + 1	4336	914	97	82,59%	Geaccepteerd
Q12	3.2. Décharge au conseil de copropriété pour sa mission 2025.	50% + 1	4563	82	702	98,23%	Geaccepteerd
Q13	3.3. Décharge au syndic pour sa mission 2025.	50% + 1	2757	2292	298	54,60%	Geaccepteerd
Q14	4.1. Nomination du vérificateur aux comptes pour l'exercice 2026.	50% + 1	4630	300	417	93,91%	Geaccepteerd
Q15	4.2. Nomination du conseil de copropriété pour l'exercice 2026 : [REDACTED]	50% + 1	4838	260	249	94,90%	Geaccepteerd
Q16	4.2. Nomination du conseil de copropriété pour l'exercice 2026 : [REDACTED]	50% + 1	5092	0	255	100,00%	Geaccepteerd
Q17	4.2. Nomination du conseil de copropriété pour l'exercice 2026 : [REDACTED]	50% + 1	4661	144	542	97,00%	Geaccepteerd
	4.2. Nomination du conseil de copropriété pour						

Q18	l'exercice 2026 : Monsieur Deramaix.	50% + 1	4823	0	524	100,00%	Geaccepteerd
Q19	4.2. Nomination du conseil de copropriété pour l'exercice 2026 : [REDACTED]	50% + 1	4373	251	723	94,57%	Geaccepteerd
Q20	4.2. Nomination du conseil de copropriété pour l'exercice 2026 : [REDACTED]	50% + 1	4487	523	337	89,56%	Geaccepteerd
Q21	4.3. Renouvellement du mandat de IVA syndic pour 2026 et jusqu'à la prochaine AG en 2027.	50% + 1	3677	1133	537	76,44%	Geaccepteerd
Q22	7. Approbation du projet de statuts.	80%	4920	182	245	96,43%	Geaccepteerd
Q23	7.1. Modification de l'article 4, 2) B) du règlement de copropriété comme suit:	80%	5184	0	163	100,00%	Geaccepteerd
Q24	7.2. Approbation du règlement d'ordre intérieur.	50% + 1	4988	78	281	98,46%	Geaccepteerd
Q25	8.1. Approbation du devis ascenseur A1 (réf 50108606): remplacement câbles de traction 6.942 € htva	66.67%	4004	720	623	84,76%	Geaccepteerd
Q26	9. Société de nettoyage : choix	50% + 1	C. TRE Clean Service (4259)			82,32%	Geaccepteerd
Q27	10. Système des eaux grises: by-pass définitif ou maintien du système ?	66.67%	A. By-pass définitif (4329)			82,24%	Geaccepteerd
Q28	11. Entretien annuel des canalisations: devis de la société SPS Débouchage.	50% + 1	5051	0	296	100,00%	Geaccepteerd
Q29	13. Placement de caméras: devis de la société ADSK SPRL + mode de financement.	50% + 1	1820	2802	725	39,38%	Geweigerd
Q30	14. Adaptation assurance: capital à couvrir de 41 908 751,43 € (au lieu de 27 660 034 €) + modification de la prime.	50% + 1	1816	3379	152	34,96%	Geweigerd
Q31	15. Maintien des fournisseurs réguliers.	50% + 1	4838	300	209	94,16%	Geaccepteerd
Q31 (copy)	15. Approbation des nouveaux fournisseurs	50% + 1	3117	2103	127	59,71%	Geaccepteerd
Q32	16.1. [REDACTED] autorisation d'installer une unité de climatisation sur le toit plat.	50% + 1	2696	2029	622	57,06%	Geaccepteerd
Q33	16.2. Monsieur et Madame [REDACTED] placement d'un store banne rétractable	Vraag waarover niet wordt gestemd					
Q34	17. Approbation des fresques murales par Global Street Art	66.67%	3973	1009	365	79,75%	Geaccepteerd

ACP Kuborn
KBO: BE0694931754
09/04/2026 18:00

Quorum bij aanvang van de zitting

Général
(Quorum bijeengekomen)

De sessie begon op
09/04/2026 18:18

Huidige mede-eigenaars	43	op 121	35,54%	3504
Vertegenwoordigde mede-eigenaars	20	op 121	16,53%	1657
Afwezige mede-eigenaars	58	op 121	47,93%	4839
Totalen	121	op 121	100,00%	10000
GA geldig bij deelnemers	63		52,07%	
GA geldig in quota	5161		51,61%	

Stemmen

Q01

Gestemd op: 09/04/2026 18:21

Election du président de séance : Monsieur El Idrissi	Voor	5079	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Tegen	0	0,00%	Het besluit wordt aanvaard
	Uitgebrachte	5079	-	
	Zich onthouden	82	-	
	Afwezig	4839	-	
VOOR				
TEGEN	-			
ZICH ONTHOUDEN	Christine- Jean NYIRANEZA- Barasaba			

Q02

Gestemd op: 09/04/2026 18:22

Election du secrétaire de séance : Madame Vandervale	Voor	5062	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Tegen	0	0,00%	Het besluit wordt aanvaard
	Uitgebrachte	5062	-	
	Zich onthouden	99	-	
	Afwezig	4839	-	
VOOR				



TEGEN	-
ZICH ONTHOUDEN	Salamata DIALLO

Q03

Gestemd op: 09/04/2026 18:26

2.2. Approbation des comptes et du bilan au 31/12/2025.	Voor	4244	92,93%	Majorité absolue (50% + 1)
	Tegen	323	7,07%	Het besluit wordt aanvaard
	Uitgebrachte	4567	-	
	Zich onthouden	594	-	
	Afwezig	4839	-	
VOOR				
TEGEN				
ZICH ONTHOUDEN				

Q04

Gestemd op: 09/04/2026 18:40

2.4. Dossier PARGESY: utilisation du fonds de réserve pour apurer la dette.	Voor	3408	77,31%	Majorité absolue (50% + 1)
	Tegen	1000	22,69%	Het besluit wordt aanvaard
	Uitgebrachte	4408	-	
	Zich onthouden	932	-	
	Afwezig	4660	-	
VOOR				
TEGEN				
ZICH ONTHOUDEN				

Q05

Gestemd op: 09/04/2026 18:50

2.7. Approbation du budget prévisionnel 2026.	Voor	2923	54,74%	Majorité absolue (50% + 1)
	Tegen	2417	45,26%	Het besluit wordt aanvaard
	Uitgebrachte	5340	-	
	Zich onthouden	0	-	
	Afwezig	4660	-	
	A. J. VAN DER BRINK, EENZELVANDIG, 15-05-2026, 15:00:00			

VOOR	
TEGEN	
ZICH ONTHOUDEN	-

Q06

Gestemd op: 09/04/2026 18:59

2.9. Alimentation du fonds de réserve: 16.740 €	Voor	1521	26,48%	Majorité absolue (50% + 1)
	Tegen	3819	71,52%	De resolutie wordt verworpen
	Uitgebrachte	5340	-	
	Zich onthouden	0	-	
	Afwezig	4660	-	
VOOR				
TEGEN				
ZICH ONTHOUDEN				

Q07

2.9. Alimentation du fonds de réserve: 16.740 €	De vraag is niet ter stemming voorgelegd.
---	---

Q08

Gestemd op: 09/04/2026 19:02

2.10. Approbation du budget prévisionnel des travaux extraordinaires à moyen et long terme	Voor	2993	59,29%	Majorité absolue (50% + 1)
	Tegen	2055	40,71%	Het besluit wordt aanvaard
	Uitgebrachte	5048	-	
	Zich onthouden	383	-	
	Afwezig	4569	-	
VOOR				
TEGEN				
ZICH ONTHOUDEN				

Q09

Gestemd op: 09/04/2026 19:04

2.11. Fixation du montant par événement à caractère urgent et/ou pour entretien courant/fourniture régulière pour lequel le syndic a mandat: 5.000 €	Voor	2859	59,23%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Tegen	1968	40,77%	De resolutie wordt verworpen
	Uitgebrachte	4827	-	
	Zich onthouden	604	-	
	Afwezig	4569	-	
VOOR				
TEGEN				
ZICH ONTHOUDEN				

Q10

Gestemd op: 09/04/2026 19:05

2.12. Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel un cahier des charges et une mise en concurrence des entreprises sont obligatoires: 5.000 €	Voor	3401	68,32%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Tegen	1577	31,68%	Het besluit wordt aanvaard
	Uitgebrachte	4978	-	
	Zich onthouden	453	-	
	Afwezig	4569	-	
VOOR				
TEGEN				
ZICH ONTHOUDEN				

Q11

Gestemd op: 09/04/2026 19:07

3.1. Décharge au vérificateur aux comptes pour l'exercice 2025.	Voor	4336	82,59%	Majorité absolue (50% + 1)
	Tegen	914	17,41%	Het besluit wordt aanvaard
	Uitgebrachte	5250	-	
	Zich onthouden	97	-	
	Afwezig	4653	-	
VOOR				

TEGEN	
ZICH ONTHOUDEN	

Q12

Gestemd op: 09/04/2026 19:08

3.2. Décharge au conseil de copropriété pour sa mission 2025.	Voor	4563	98,23%	Majorité absolue (50% + 1)
	Tegen	82	1,77%	Het besluit wordt aanvaard.
	Uitgebrachte	4645	-	
	Zich onthouden	702	-	
	Afwezig	4653	-	
VOOR				
TEGEN				
ZICH ONTHOUDEN				

Q13

Gestemd op: 09/04/2026 19:08

3.3. Décharge au syndic pour sa mission 2025.	Voor	2757	54,60%	Majorité absolue (50% + 1)
	Tegen	2292	45,40%	Het besluit wordt aanvaard
	Uitgebrachte	5049	-	
	Zich onthouden	298	-	
	Afwezig	4653	-	
VOOR				
TEGEN				
ZICH ONTHOUDEN				

Q14

Gestemd op: 09/04/2026 19:09

4.1. Nomination du vérificateur aux comptes pour l'exercice 2026.	Voor	4630	93,91%	Majorité absolue (50% + 1)
	Tegen	300	6,09%	Het besluit wordt aanvaard
	Uitgebrachte	4930	-	
	Zich onthouden	417	-	
	Afwezig	4653	-	

VOOR	
TEGEN	
ZICH ONTHOUDEN	

Q15

Gestemd op: 09/04/2026 19:10

4.2. Nomination du conseil de copropriété pour l'exercice 2026 : Monsieur El Idrissi.	Voor	4838	94,90%	Majorité absolue (50% + 1)
	Tegen	260	5,10%	Het besluit wordt aanvaard
	Uitgebrachte	5098	-	
	Zich onthouden	249	-	
	Afwezig	4653	-	
VOOR				
TEGEN				
ZICH ONTHOUDEN				

Q16

Gestemd op: 09/04/2026 19:11

4.2. Nomination du conseil de copropriété pour l'exercice 2026 : Monsieur Chentouf.	Voor	5092	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Tegen	0	0,00%	Het besluit wordt aanvaard
	Uitgebrachte	5092	-	
	Zich onthouden	255	-	
	Afwezig	4653	-	
VOOR				
TEGEN				
ZICH ONTHOUDEN				

Q17

Gestemd op: 09/04/2026 19:11



4.2. Nomination du conseil de copropriété pour l'exercice 2026 : Monsieur Kraï.	Voor	4661	97,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Tegen	144	3,00%	Het besluit wordt aanvaard
	Uitgebrachte	4805	-	
	Zich onthouden	542	-	
	Afwezig	4653	-	
VOOR				
TEGEN				
ZICH ONTHOUDEN				

Q18

Gestemd op: 09/04/2026 19:12

4.2. Nomination du conseil de copropriété pour l'exercice 2026 : Monsieur Deramaix.	Voor	4823	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Tegen	0	0,00%	Het besluit wordt aanvaard
	Uitgebrachte	4823	-	
	Zich onthouden	524	-	
	Afwezig	4653	-	
VOOR				
TEGEN				
ZICH ONTHOUDEN				

Q19

Gestemd op: 09/04/2026 19:12

4.2. Nomination du conseil de copropriété pour l'exercice 2026 : Monsieur Ziani	Voor	4373	94,57%	Majorité absolue (50% + 1)
	Tegen	251	5,43%	Het besluit wordt aanvaard
	Uitgebrachte	4624	-	
	Zich onthouden	723	-	
	Afwezig	4653	-	
VOOR				
TEGEN				

ZICH ONTHOUDEN

Q20

Gestemd op: 09/04/2026 19:13

4.2. Nomination du conseil de copropriété pour l'exercice 2026 : Madame Rama.	Voor	4487	89,56%	Majorité absolue (50% + 1)
	Tegen	523	10,44%	Het besluit wordt aanvaard
	Uitgebrachte	5010	-	
	Zich onthouden	337	-	
	Afwezig	4653	-	
VOOR				
TEGEN				
ZICH ONTHOUDEN				

Q21

Gestemd op: 09/04/2026 19:14

4.3. Renouvellement du mandat de IVA syndic pour 2026 et jusqu'à la prochaine AG en 2027.	Voor	3677	76,44%	Majorité absolue (50% + 1)
	Tegen	1133	23,56%	Het besluit wordt aanvaard
	Uitgebrachte	4810	-	
	Zich onthouden	537	-	
	Afwezig	4653	-	
VOOR				
TEGEN				
ZICH ONTHOUDEN				

Q22

Gestemd op: 09/04/2026 19:30

Gestern op: 09/04/2026 19:30

7. Approbation du projet de statuts.	Voor	4920	96,43%	Majorité des 4/5 (80%)
	Tegen	182	3,57%	Het besluit wordt aanvaard
	Uitgebrachte	5102	-	
	Zich onthouden	245	-	
	Afwezig	4653	-	

VOOR	
TEGEN	
ZICH ONTHOUDEN	

Q23

Gestemd op: 09/04/2026 19:31

7.1. Modification de l'article 4, 2) B) du règlement de copropriété comme suit:	Voor	5184	100,00%	Majorité des 4/5 (80%)
	Tegen	0	0,00%	Het besluit wordt aanvaard
	Uitgebrachte	5184	-	
	Zich onthouden	163	-	
	Afwezig	4653	-	
VOOR				
TEGEN				
ZICH ONTHOUDEN				

Q24

Gestemd op: 09/04/2026 19:32

7.2. Approbation du règlement d'ordre intérieur.	Voor	4988	98,48%	Majorité absolue (50% + 1)
	Tegen	78	1,54%	Het besluit wordt aanvaard
	Uitgebrachte	5066	-	
	Zich onthouden	281	-	
	Afwezig	4653	-	
VOOR				
TEGEN				
ZICH ONTHOUDEN				

Q25

Gestemd op: 09/04/2026 19:45

8.1. Approbation du devis ascenseur A1 (réf 50108606): remplacement câbles de traction 6.942 € htva	Voor	4004	84,76%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Tegen	720	15,24%	Het besluit wordt aanvaard
	Uitgebrachte	4724	-	
	Zich onthouden	623	-	

	Afwezig	4653	-
VOOR			
TEGEN			
ZICH ONTHOUDEN			

Q26

Gestemd op: 09/04/2026 19:59

9. Société de nettoyage : choix	A. Clean UP	441	8,52%	Majorité absolue (50% + 1)
	B. New Proclean	438	8,47%	De meerderheid is verkregen
	C. TRE Clean Service	4259	82,32%	
	D. Abstention	36	0,70%	
A				
B				
C				
D				
ZICH ONTHOUDEN				

Q27

Gestemd op: 09/04/2026 20:10

Gesloten op: 09/04/2026 20:1

10. Système des eaux grises: by-pass définitif ou maintien du système ?	A By-pass définitif	4329	62,24%	Majorité des 2/3 (66.67%) De meerderheid is verkregen
	B. Maintien du système	562	10,68%	
	C. Abstention	373	7,09%	
A				
B				
C				
ZICH ONTHOUDEN				

Q28

Gestemd op: 09/04/2026 20:16

11. Entretien annuel des canalisations: devis de la société SPS Débouchage.	Voor	5051	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Tegen	0	0,00%	Het besluit wordt aanvaard
	Uitgebrachte	5051	-	
	Zich onthouden	296	-	
	Afwezig	4653	-	
VOOR				
TEGEN				
ZICH ONTHOUDEN				

Q29

Gestemd op: 09/04/2026 20:30

13. Placement de caméras: devis de la société ADSK SPRL + mode de financement.	Voor	1820	39,38%	Majorité absolue (50% + 1)
	Tegen	2802	60,62%	De resolutie wordt verworpen
	Uitgebrachte	4622	-	
	Zich onthouden	725	-	
	Afwezig	4653	-	
VOOR				
TEGEN				
ZICH ONTHOUDEN				

Q30

Gestemd op: 09/04/2026 20:33

14. Adaptation assurance: capital à couvrir de 41 908 751,43 € (au lieu de 27 660 034 €) + modification de la prime.	Voor	1816	34,96%	Majorité absolue (50% + 1)
	Tegen	3379	65,04%	De resolutie wordt verworpen
	Uitgebrachte	5195	-	
	Zich onthouden	152	-	
	Afwezig	4653	-	
VOOR				
TEGEN				

ZICH ONTHOUDEN	

Q31

Gestemd op: 09/04/2026 20:35

15. Maintien des fournisseurs réguliers.	Voor	4838	94,16%	Majorité absolue (50% + 1)
	Tegen	300	5,84%	Het besluit wordt aanvaard
	Uitgebrachte	5138	-	
	Zich onthouden	209	-	
	Afwezig	4653	-	
VOOR				
TEGEN				
ZICH ONTHOUDEN				

Q31 (copy)

Gestemd op: 09/04/2026 20:37

15. Approbation des nouveaux fournisseurs	Voor	3117	59,71%	Majorité absolue (50% + 1)
	Tegen	2103	40,29%	Het besluit wordt aanvaard
	Uitgebrachte	5220	-	
	Zich onthouden	127	-	
	Afwezig	4653	-	
VOOR				
TEGEN				
ZICH ONTHOUDEN				

Q32

Gestemd op: 09/04/2026 20:39

16.1. Monsieur Boubker : autorisation d'installer une unité de climatisation sur le toit plat.	Voor	2696	57,08%	Majorité absolue (50% + 1)
	Tegen	2029	42,94%	Het besluit wordt aanvaard
	Uitgebrachte	4725	-	
	Zich onthouden	622	-	
	Afwezig	4653	-	
VOOR				

	
TEGEN	
ZICH ONTHOUDEN	

Q33

16.2. Monsieur et Madame [REDACTED]
placement d'un store banne retractable

De vraag is niet ter stemming voorgelegd.

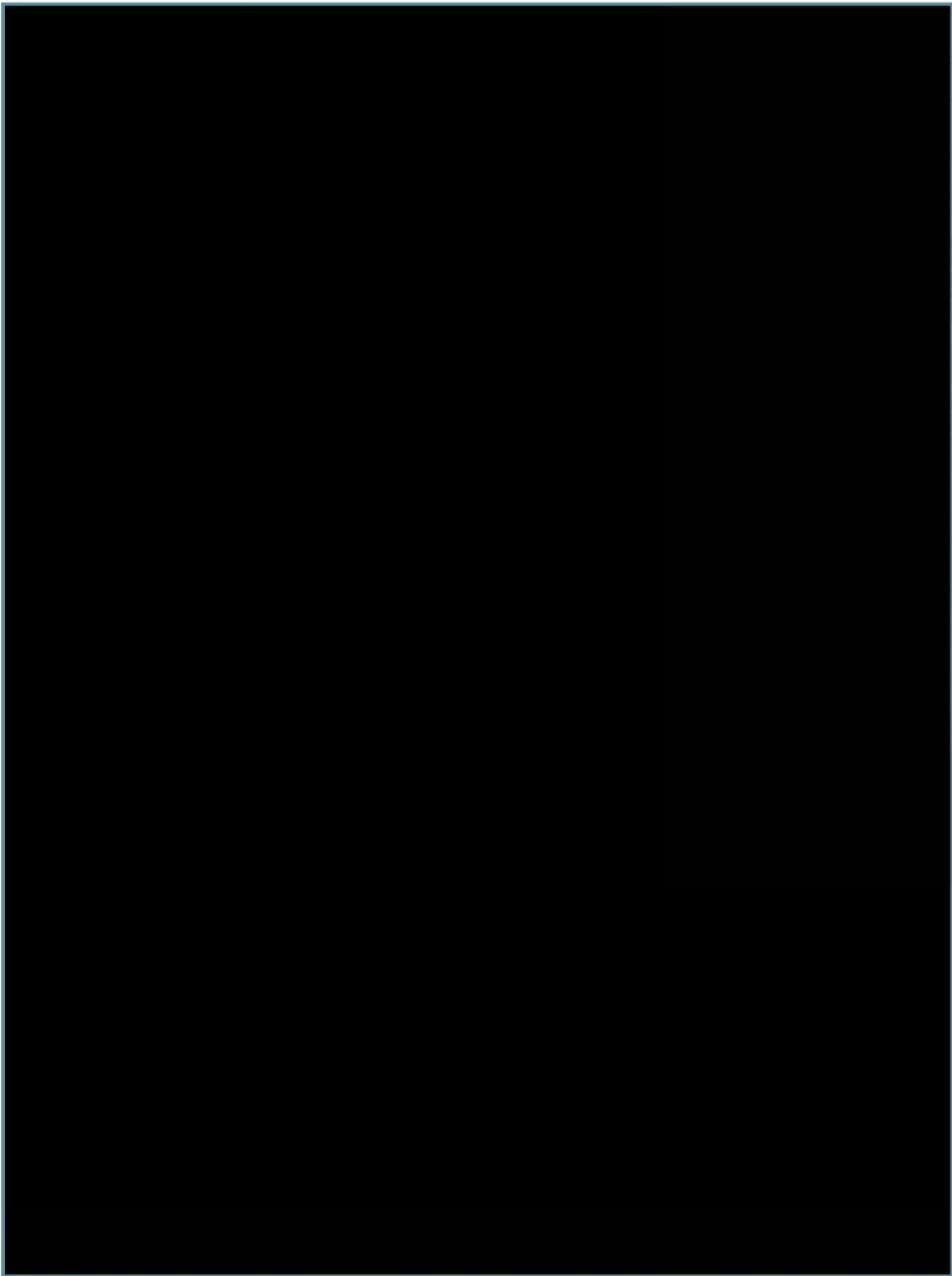
Q34

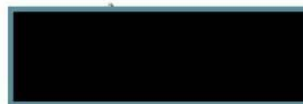
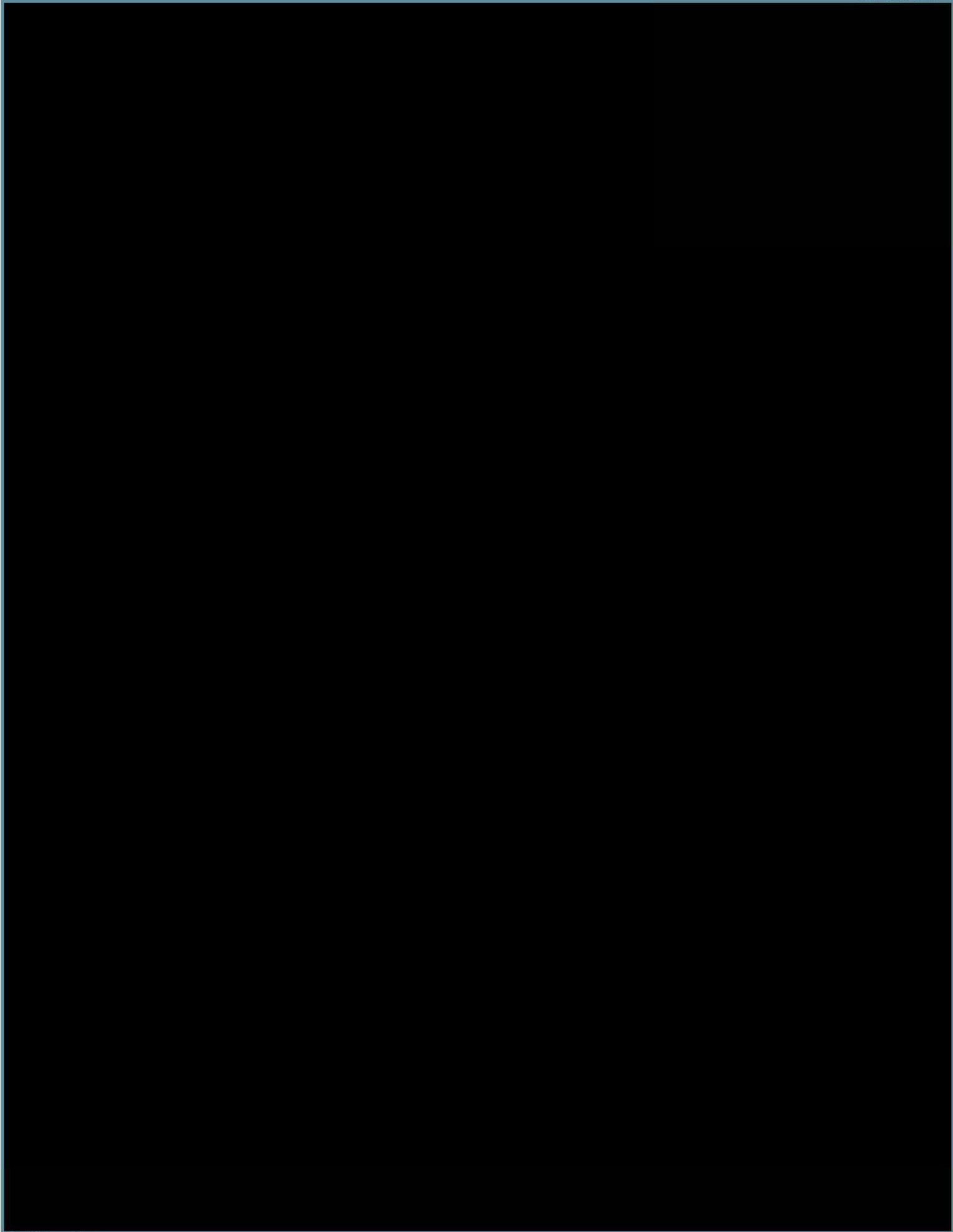
Gestemd op: 09/04/2026 20:53

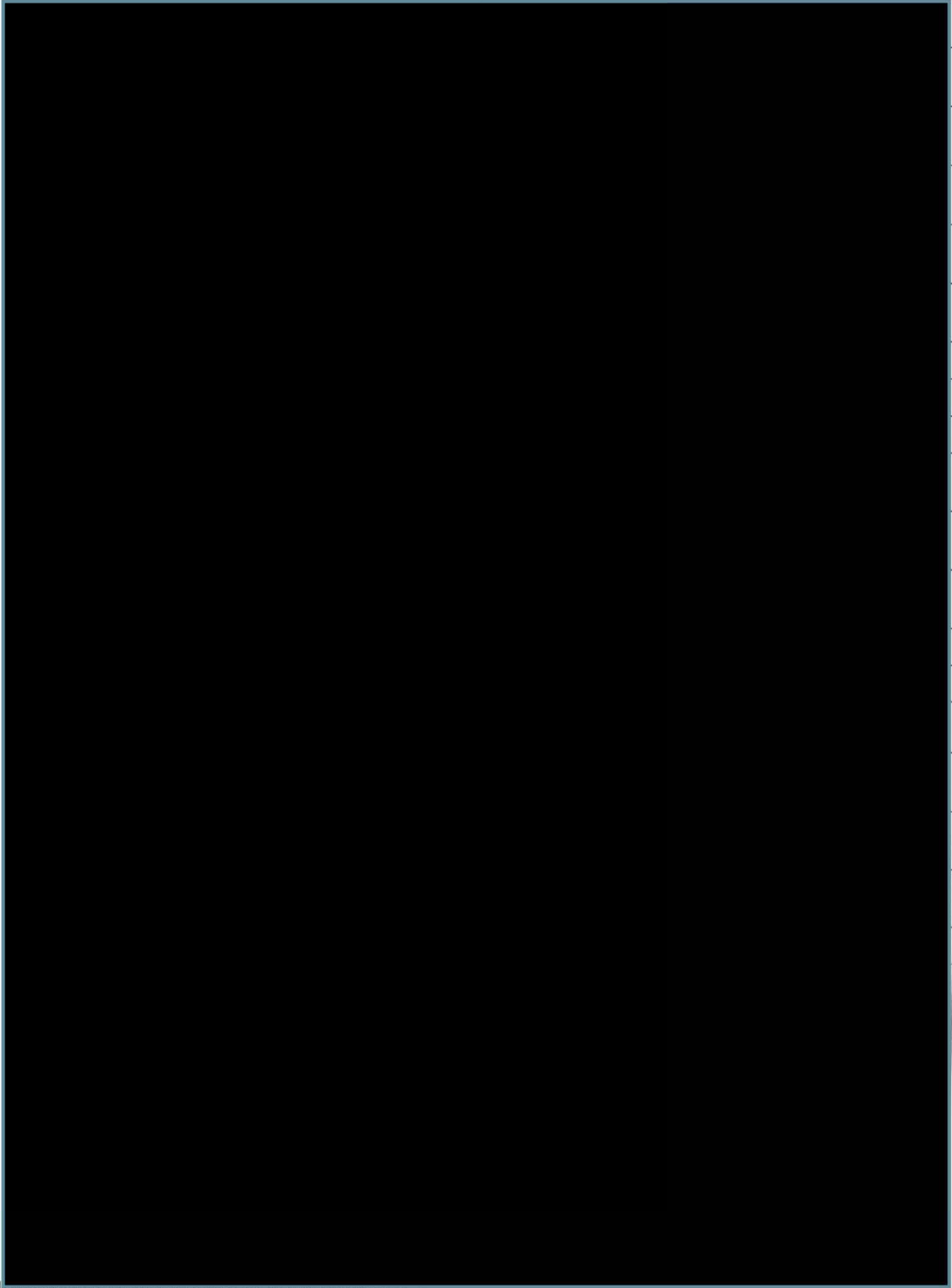
17. Approbation des fresques murales par Global Street Art	Voor	3973	79,75%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Tegen	1009	20,25%	Het besluit wordt aanvaard
	Uitgebrachte	4982	-	
	Zich onthouden	365	-	
	Afwezig	4653	-	
VOOR				
TEGEN				
ZICH ONTHOUDEN				

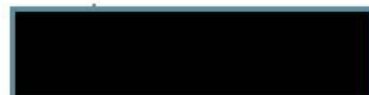
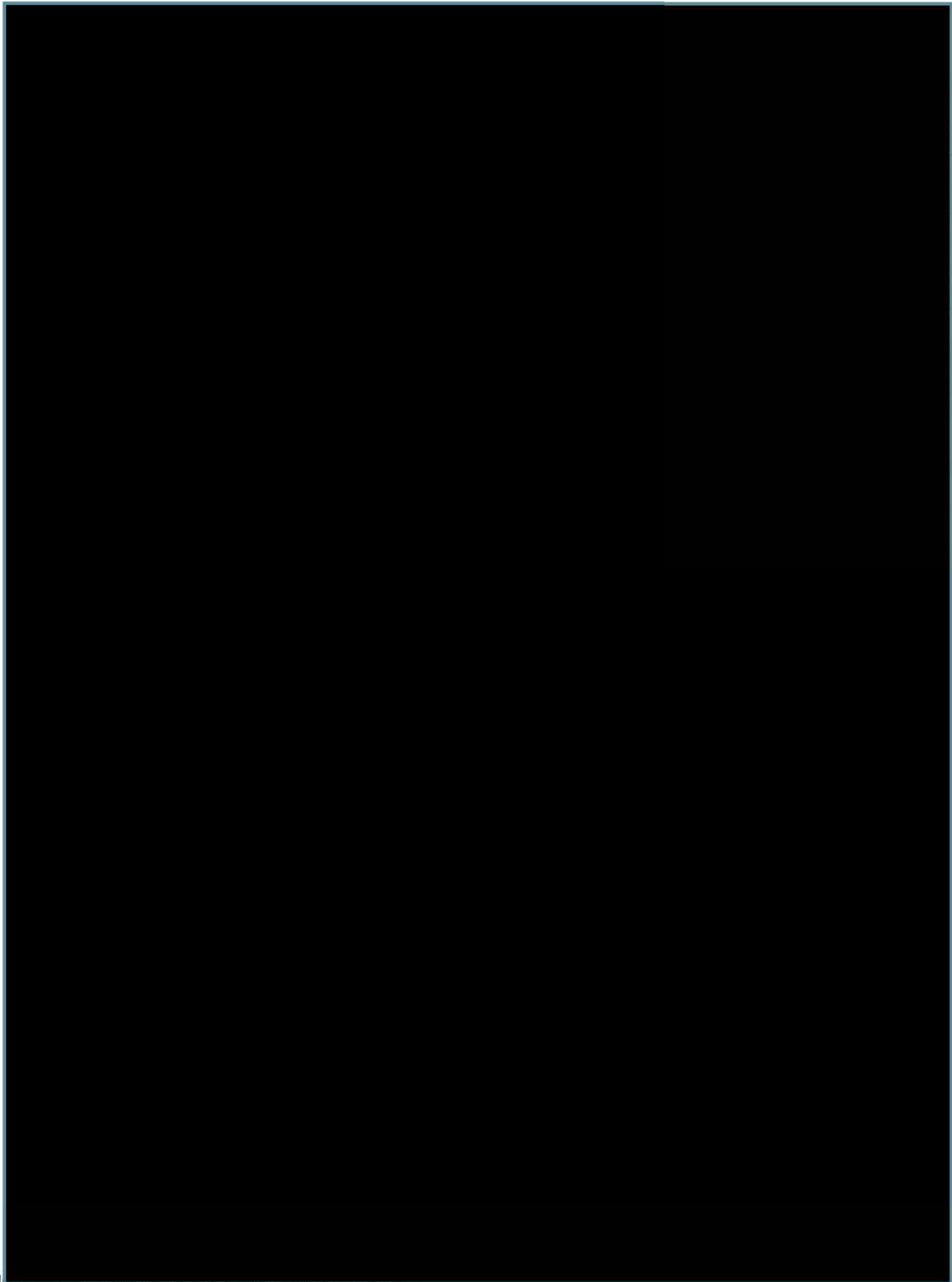
Aanwezigheden

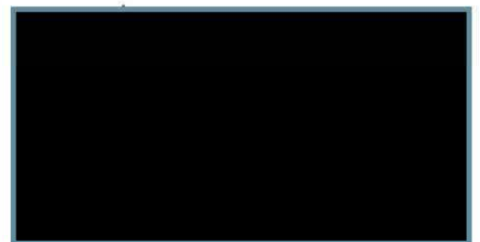
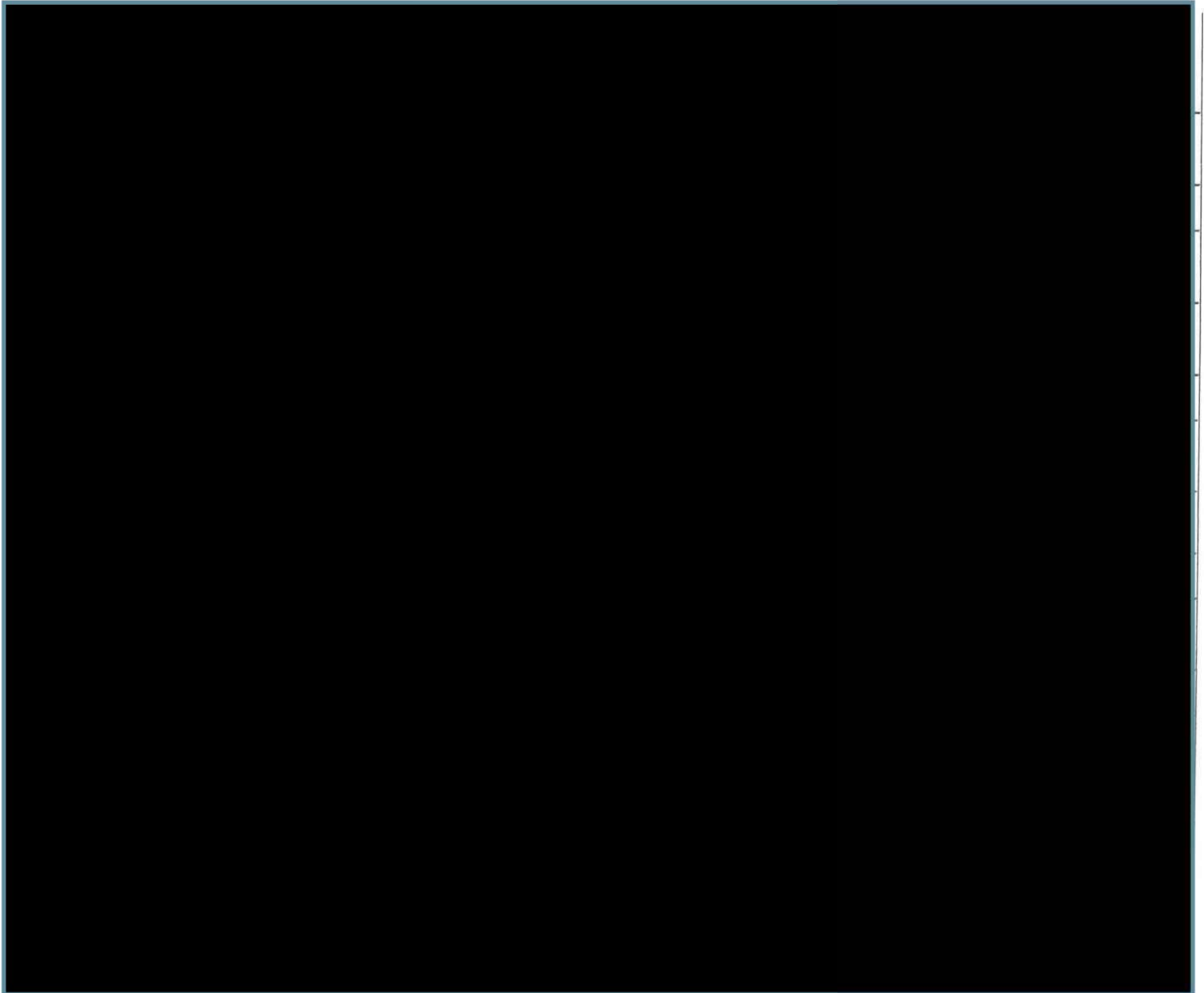
Eigenaarsnaam	Eenheden	Quotum	Vertoon/Vertegenwoordigd	Handtekening	Toetsenbord S/N	Geregistreerd op	Sessie verlaten
							











AFREKENING MEDE-EIGENAAR

OPGEMAAKT OP : 06/03/2026

PERIODE : van 01/01/2025 tot 31/12/2025

0034 - ACP KUBORN (BE 0694 931 754)
RUE DOCTEUR KUBORN, 31
1070 ANDERLECHT

Desbetreffende kavels

Referentie	Aard van het goed	Pro rata
C.04.04	APPARTEMENT	365 / 365 dagen
C08	KELDER	365 / 365 dagen
P16	PARKING	365 / 365 dagen

Gemeenschappelijke kosten

Aanduiding	Quotiteiten	Te verdelen bedrag	Deel eigenaar	Deel bewoner
Regeling van gemeenschappelijke kosten				
0001 - Charges communes [Q. 10.000]	63 / 10000	101 933,66	309,60	332.43
61037 - Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	63 / 10000	16 022,13	0,00	100,93
61076 - Onderhoudswerken hal, trapzalen, gangen	63 / 10000	829,58	0,00	5,22
6111 - Renovatie	63 / 10000	2 686,02	16,93	0,00
61300 - Erelonen syndici	63 / 10000	35 916,00	0,00	226,28
61301 - Erelonen advocaten	63 / 10000	11 394,37	71,77	0,00
61302 - Erelonen architecten/ingenieurs	63 / 10000	6 050,00	38,12	0,00
61304 - Erelonen externe commissaris van de rekeningen	63 / 10000	1 694,00	10,68	0,00
61305 - Andere erelonen	63 / 10000	3 972,25	25,01	0,00
61306 - Honoraires huissiers de justice	63 / 10000	500,00	3,15	0,00
6140 - Brandverzekering	63 / 10000	9 616,57	60,58	0,00
6146 - Rechtsbijstand	63 / 10000	1 481,79	9,34	0,00
6147 - Franchise	63 / 10000	309,04	1,95	0,00
6160 - Administratiekosten syndicus	63 / 10000	4 955,64	31,20	0,00
61610 - Gebruik vergaderzalen	63 / 10000	50,00	0,31	0,00
61612 - Andere	63 / 10000	449,21	2,83	0,00
61641 - Wijziging van de statuten	63 / 10000	5 595,00	35,24	0,00
650 - Bankkosten en kosten van schulden	63 / 10000	412,06	2,49	0,00
0002 - Charges hors commerces [Q. 9.727]	63 / 9727	143 970,91	119,66	812.85
61001 - Brandblustoestellen	63 / 9727	3 533,56	0,00	22,88
61003 - Brandbestrijding overige	63 / 9727	483,12	0,00	3,13
61004 - Brandmelding en branddetectie	63 / 9727	393,98	0,00	2,55
61007 - Veiligheidssignalisatie/Noodverlichting	63 / 9727	3 853,73	0,00	24,96
61010 - Keuring liften	63 / 9727	1 582,20	0,00	10,25
61011 - Onderhoudscontract liften	63 / 9727	13 978,65	0,00	90,55
61012 - Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract	63 / 9727	5 446,21	0,00	35,26
61015 - Andere kosten liften	63 / 9727	4 517,53	29,25	0,00

Aanduiding	Quotiteiten	Te verdelen bedrag	Deel eigenaar	Deel bewoner
61020 - Keuring elektrische installaties	63 / 9727	492,90	0,00	3,20
61022 - Overige onderhoud elektrische installaties	63 / 9727	3 006,22	0,00	19,48
61031 - Onderhoudscontracten	63 / 9727	4 278,89	0,00	27,72
61032 - Overig onderhoud stookinstallaties	63 / 9727	1 134,98	0,00	7,35
61037 - Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	63 / 9727	498,20	0,00	3,23
61039 - Andere	63 / 9727	1 300,53	0,00	8,47
61040 - Onderhoudscontracten	63 / 9727	354,56	0,00	2,30
61041 - Onderhoud garagepoort	63 / 9727	1 695,85	0,00	10,97
61050 - Schoonmaak gebouw volgens contract	63 / 9727	41 021,50	0,00	265,70
61054 - Huisvuil/PMD/papier en glas volgens contract	63 / 9727	2 032,80	0,00	13,16
61058 - Andere	63 / 9727	1 185,80	0,00	7,68
61059 - Protection et lutte contre les insectes	63 / 9727	756,25	0,00	4,90
61060 - Onderhoud tuinen en directe omgeving volgens contract	63 / 9727	4 317,62	0,00	27,96
61061 - Overig onderhoud tuinen en directe omgeving	63 / 9727	5 127,62	0,00	33,21
61073 - Onderhoud daken	63 / 9727	2 822,22	0,00	18,27
61076 - Onderhoudswerken hal, trapzalen, gangen	63 / 9727	689,25	0,00	4,47
6111 - Renovatie	63 / 9727	13 738,16	88,97	0,00
61210 - Elektriciteit algemene delen	63 / 9727	10 266,80	0,00	66,50
61211 - Elektriciteit liften	63 / 9727	7 337,12	0,00	47,53
61212 - Elektriciteit verwarming en sanitair	63 / 9727	8 458,11	0,00	54,77
61213 - Andere	63 / 9727	-1 000,00	0,00	-6,47
612601 - Stock clés	63 / 9727	443,47	0,00	2,87
657 - Diverse financiële kosten	63 / 9727	223,08	1,44	0,00
0003 - Frais ISTA [Q. 9.727]	63 / 9727	-153,67	0,00	-1,01
61200 - Vast recht en verbruik	63 / 9727	18 381,24	0,00	119,02
61220 - Vast recht en verbruik	63 / 9727	50 795,69	0,00	329,00
61221 - Andere	63 / 9727	12 231,88	0,00	79,23
61241 - Compteurs et relevé des compteurs	63 / 9727	7 463,31	0,00	48,34
61249 - Décompte ISTA, eau/chauffage (voir annexe)	63 / 9727	-89 025,79	0,00	-576,60
Algemene totalen		245 750,90	429,26	1 144,27

Privékosten

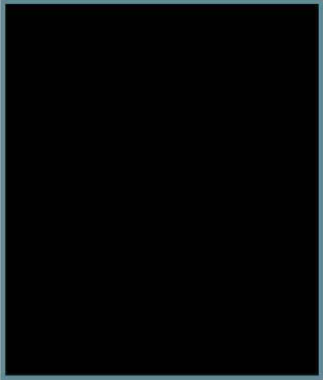
Aanduiding	Totaal te verdelen	Deel eigenaar	Deel bewoner
Toewijzing van privé-kosten	-	225,00	0,00
Algemene totalen	11 966,68	225,00	0,00

Verbruiken

Aanduiding	Totaal te verdelen	Deel eigenaar	Deel bewoner
0001 - Décompte eau et chauffage [ISTA]			
61249 - Décompte ISTA, eau/chauffage (voir annexe)	89 025,79	0,00	1 302,75
Algemene totalen	89 025,79	0,00	1 302,75

Totaal kosten

Aanduiding		Totaal te verdelen	Deel eigenaar	Deel bewoner
Gemeenschappelijke kosten en verbruik		334 776,69	429,26	2 447,02
Privékosten		11 966,68	225,00	0,00
Algemene totalen		346 743,37	654,26	2 447,02
			Totaal aandeel	3 101,28



BILAN D'OUVERTURE AVANT RÉPARTITION AU 01/01/2025

FAIT LE :
11/09/2025

IMMEUBLE :
0034 - ACP KUBORN (BE 0694 931 754)
RUE DOCTEUR KUBORN, 31
1070 ANDERLECHT

Actif		Passif	
312 - Stocks badges	517,32	100 - Fonds de roulement général [Q. 10.000]	50 000,00
410 - Copropriétaires	146 577,97	1699 - Fonds ventes Certificats Verts [Q. 9.727]	42 190,80
415002 - Ancien copropriétaire - PARGESY	17 695,69	440 - Fournisseurs	63 735,45
452 - Impôts et taxes à payer	2 052,10	444 - Factures à recevoir	13 911,13
499501 - Comptes ancien(s) syndic(s)	279,66		
5511 - Compte courant Belfius - BE42068936198254	2 714,64		
Total actif	169 837,38	Total passif	169 837,38

ACP KUBORN, assemblée générale extraordinaire du 28 février 2024 : Procès-verbal
VME KUBORN, algemene vergadering van 28 februari 2024 : Process-verbaal

ACP KUBORN Rue Dr Kuborn 31/Rue des marchandises 9 1070 ANDERLECHT - N °
Entr.0694.931.754

VME KUBORN Dr Kuborn straat 31/Goederenstraat 9 1070 ANDERLECHT - Ondern. Nr
0694.931.754

Le détail des votes est annexé au PV, les propriétaires qui le souhaitent sont conviés à vérifier leur vote en fin de séance.

De gedetailleerde resultaten van de stemmen zijn bijgevoegd aan het verslag. De mede-eigenaren die dit wensen in te kijken, kunnen de stemmen raadplegen op het einde de zitting.

Vérification des procurations, détermination du quorum, validité de l'assemblée.

Aanwezigen en volmachten, bepaling quorum, geldigheid van de vergadering.

Sont presents ou représentés

Zijn aanwezig of vertegenwoordigd

Copropriétaires 79 sur 122 représentants 6500 quotités sur 10.000.

79 mede-eigenaren op 122 met 6500 aandelen op 10.000.

S'agissant d'une AGE, celle-ci peut délibérer et voter les points repris à l'ordre du jour.

Omdat dit een AVE, kan deze beraadslagen en kunnen de aanwezigen stemmen over de agendapunten.

Début de séance / start zitting : 18H10



1.FR : Désignation du président de séance, d'un scrutateur et d'un secrétaire- vote (majorité absolue).

NL: Benoeming van de voorzitter van de vergadering , een stemopnemer en een secretaries – stemming (absolute meerderheid).

Et nommé Président [REDACTED] à l'unanimité.

Est nommé scrutateur, Monsieur [REDACTED] à l'unanimité.

Le secrétariat est assuré par Le conseil de la copropriété kuborn représenté par messieurs : [REDACTED]

Werd benoemd als president ,Mnr. [REDACTED] met éénparigheid van stemmen .

Werden benoemd als stemopnemers ,Mijnheren [REDACTED] met éénparigheid van stemmen .

Het secretariat wordt verekerd door De raad van de mede-eigendom kuborn vertegenwoordigd door de heren: [REDACTED]

Veuillez trouver ci-dessous les points de l'ordre du jour concernant l'Assemblée Générale Extraordinaire (AGE) en cours d'organisation.

A.a/FR : Destitution du syndic actuel : Homeland ex. Managimm.

A.a/NL:Stopzetting huidige syndicus: Homeland Vroeger Managimm

Pour/ Voor : 6426 quotités

FR/ Décision approuvée avec 99% de votes (à la majorité absolue)

NL:Beslissing goedgekeurd met 99% van de stemmen (met volstrkte meerderheid)

A.b/FR Nomination d'un nouveau syndic IVA syndic

[REDACTED]

2023 avant la fin du mois d'avril. En cas de non-respect de cette obligation, le conseil se réserve le droit d'entamer des procédures judiciaires ou de signaler tous les manquements à ses devoirs professionnels.

NL: De raad van mede-eigendom, vertegenwoordigd door de heren [REDACTED], verzoekt de syndicus van het thuisland (voorheen Managimm) uitdrukkelijk om de rekeningen voor de jaren 2020, 2021 en 2022 te corrigeren en de rekening voor 2023 vóór eind april af te ronden. In geval van niet-naleving van deze verplichting behoudt de raad zich het recht voor om een gerechtelijke procedure op te starten of een schending van zijn professionele plichten te melden.

Pour/ Voor : 6404 quotités

FR/ Décision approuvée avec 99%de votes (à la majorité absolue)

NL:Beslissing goedgekeurd met 99% van de stemmen (met volstrkte meerderheid)

Il a été décidé de faire vérifier les décomptes par un vérificateur externe après obtention de ceux-ci par le syndic Homeland (ex: managimm).

Er werd besloten dat de rekeningen moeten worden gecontroleerd door een externe auditor zodra ze zijn verkregen door de Homeland syndic (bijv. managimm).

D.FR/ Nomination d'une nouvelle société de nettoyage à la place de Belgo clearing (actuel prestataire).

D.1: BSC Cleaning SPRL (avec parking) :34.107,48-euro TAVC

D.2: GLT Clean SPRL (sans parking)/ 49760,06-euro TVAC

D.3: New Proclean SPRL (avec parking): 31.653,6-euro TAVC

D.NL/Aanstelling van een nieuw schoonmaakbedrijf ter vervanging van Belgo Clearing (huidige dienstverlener).



Annexe 1 : Résultat des votes

Ordre/ Volgorde		Pour/ Voor	Contre/ Tegen	Abstenir/ Onthouden
a.	FR: Nomination d'un nouveau syndic NL: Benoeming van een nieuwe syndicus			
a.1	FR: Distitution de Homeland exManagimm NL: Aftreden van Homeland exManagimm	6426	0	74
		99%	0%	1%
a.2	FR: Nomination du syndic IVA NL: Benaming van syndicus IVA	6426	0	74
		99%	0%	1%
b	FR: Mandat du CDC pour signature du contrat avec le nouveau syndic NL: Mandaat van de CDC voor ondertekening van het contract met de nieuwe syndicus	6443	57	0
		99%	1%	0%
c	FR: Exiger la finalisation des comptes 2020, 2021, 2022, et 2023 à Homeland, ex Managimm sous peine de poursuites judiciaires ou autres, NL: Verlang de afronding van de rekeningen voor 2020, 2021, 2022 en 2023 bij Homeland, ex Managimm op straffe van gerechtelijke of andere vervolging.	6404	0	96
		99%	0%	1%
d	FR: Nomination d'une nouvelle société de nettoyage: NL: Benaming van een nieuw schoonmaakbedrijf:			
d.1.	BSC Cleaning SPRL (34.107 Tvac/met BTW)	128		2%
d.2.	GLT Clean SPRL - (49.760 Tvac/met Btw)	681		10%
d.3.	New ProClean SPRL(31.653 Tvac/Met BTW)	5691		88%



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 22/06/2024 À 10:00

0034 - ACP KUBORN (BE 0694 931 754)
RUE DOCTEUR KUBORN, 31
1070 ANDERLECHT

Lieu de l'assemblée :



Procès verbal

Sur convocation du syndic, IVA Syndic, les copropriétaires de l'immeuble, sus-énoncé, se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

77 copropriétaires sur 122 totalisant 6.241/10.000 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

Le double quorum étant atteint, la séance est déclarée ouverte à 10:30.

Les copropriétaires reçoivent une télécommande, ou se connectent à Coprovote via leur GSM, pour voter les points de l'ordre du jour et signer de manière électronique.

Les résultats ainsi que la liste des présences sont annexés au présent PV.

Op oproeping van de curator, IVA Syndic, kwamen de mede-eigenaars van voornoemd gebouw bijeen in een Gewone Algemene Vergadering.

77 mede-eigenaars van de 122 in totaal 6.241/10.000 aandelen zijn aanwezig of geldig vertegenwoordigd, zoals blijkt uit de presentielijst.

Omdat het dubbele quorum is bereikt, wordt de vergadering om 10.30 uur voor geopend verklaard.

Mede-eigenaren ontvangen een afstandsbediening, of maken via hun mobiele telefoon verbinding met Coprovote, om over agendapunten te stemmen en elektronisch te ondertekenen.

De resultaten en de presentielijst zijn als bijlage bij deze notulen gevoegd.

LISTE DES RESOLUTIONS - LIJST MET RESOLUTIES



1. RAPPORT DU SYNDIC (POUR INFORMATION)

Le syndic fait un bref résumé de ce qui a été fait depuis la reprise de l'immeuble :

- Suivi des procédures judiciaires en cours
- Réunion avec le Comité Budget
- Suivi de la situation financière de l'ACP en 2024
- Intervention de la commune et d'une société pour dératisation
- Suivi du dossier des conteneurs enterrés
- Suivi du dossier concernant la cogénération
- Suivi des pannes des ascenseurs
- Réparation de certaines dalles
- Réparation au niveau de la grille rue docteur Kuborn
- Suivi des sinistres en cours

De syndicus geeft een kort overzicht van wat er sinds de overname van het gebouw is gedaan:

- Opvolging van lopende gerechtelijke procedures
- Vergadering met de Begrotingscommissie
- Opvolging van de financiële situatie van de VME in 2024
- Interventie van de gemeente en een bedrijf voor rattenbestrijding
- Opvolging van het dossier over de ondergrondse containers
- Opvolging van het dossier met betrekking tot de warmtekrachtkoppeling
- Opvolging van liftstoringen
- Herstel van bepaalde tegels
- Herstel aan de poort in de Doctor Kubornstraat
- Opvolging van lopende schadegevallen



2. FOURNISSEURS RÉGULIERS: MAINTIEN DES CONTRATS EN COURS (EN DEHORS DE CEUX DISCUTÉS AUX POINTS 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 ET 2.5)

La copropriété est sous contrat avec les fournisseurs suivants* :

Baloise Insurance (Assurance Incendie)

Das (Assurance RC)

Pro Clean (à partir du 1er juillet 2024) (Société de nettoyage)

Bruxelles Propreté (Service propreté)

Casier Serrurerie (Badges et clés)

Filter & Co (Entretien double flux)

Heilporn & Kadaner (Avocat)

Rigo & Partners (Expert judiciaire)

Sanitechniek (Entretien chaudières et cogénération)

Ista (Répartition eau/chauffage)

Kingspan Light + air (Protection Indendie)

Somati Fie (Entretien des extincteurs)

Kone (Entretien des ascenseurs)

ACEG (Contrôle Ascenseurs)

Total Energies (Electricité des communs)

Vivaqua (Eau)

Proximus (Téléphone)

Codel (Partenaire chèques verts)

*Les contrats sont disponibles au bureau du syndic et seront bientôt accessibles sur la plateforme

De mede-eigendom heeft contracten met de volgende leveranciers:

Baloise Insurance (Brandverzekering)

Das (Aansprakelijkheidsverzekering)

Pro Clean (vanaf 1 juli 2024) (Schoonmaakbedrijf)

Bruxelles Propreté (Schoonmaakdienst)

Casier Serrurerie (Badges en sleutels)

Filter & Co (Onderhoud dubbelstroomventilatie)

Heilporn & Kadaner (Advocaat)

Rigo & Partners (Gerechtelijk expert)

Sanitechniek (Onderhoud ketels en warmtekraftkoppeling)

Ista (Verdeling water/verwarming)

Kingspan Light + Air (Brandbeveiliging)

Somati Fie (Onderhoud van brandblussers)

Kone (Onderhoud van liften)

ACEG (Liftkeuring)

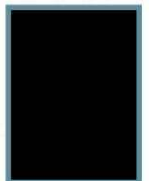
Total Energies (Elektriciteit gemeenschappelijke ruimtes)

Vivaqua (Water)

Proximus (Telefoon)

Codel (Partner groene cheques)

*De contracten zijn beschikbaar op het kantoor van de syndicus en zullen binnenkort toegankelijk zijn op het platform.



2.1. CONTRAT D'ENTRETIEN DE LA PORTE DE GARAGE

Le syndic remarque qu'il n'y a pas de contrat d'entretien pour la porte de garage.

La société All Access a remis un devis d'un montant de 159,21 € HTVA/ par passage. Celui ci effectue deux vérifications annuelles.

Contrôles effectués :

1. 1. Contrôle de l'état général, des fixations de la porte, des suspentes et des rails.
2. Contrôle des câbles et des tambours.
3. Vérification du serrage des charnières et des portes-roulettes.
4. Réglage des roulettes.
5. Vérification de la tension des ressorts et réglage éventuel
6. Lubrification des pièces mobiles (roulettes, charnières, guides, ...)

1. Et pour les portes motorisées :
 1. Vérification du moteur et de ses fins de course, réglage éventuel.
 2. Contrôle du bon fonctionnement des sécurités (pneumocontact, cellule infrarouge, ..)
 3. Vérification de la tension de la chaîne d'entraînement
 4. Vérification du câblage électrique (fils abîmés, fixation des gaines, ...)

Ce contrat donne droit à l'Assistance 24h/24.

L'AG approuve à la majorité absolue le nouveau contrat All Access.

De syndicus merkt op dat er geen onderhoudscontract is voor de garagepoort.

Het bedrijf All Access heeft een offerte ingediend voor een bedrag van €159,21 excl. BTW per passage. Deze omvat twee jaarlijkse controles.

Uitgevoerde controles:

1. Controle van de algemene staat, de bevestigingen van de deur, de ophangingen en de rails.
2. Controle van de kabels en de trommels.
3. Controle van het aandraaien van de scharnieren en de deurrollen.
4. Afstelling van de rollen.
5. Controle van de spanning van de veren en eventuele afstelling.
6. Smering van de bewegende delen (rollen, scharnieren, geleiders, ...).

En voor gemotoriseerde deuren:

1. Controle van de motor en zijn eindschakelaars, eventuele afstelling.
2. Controle van de werking van de veiligheidsvoorzieningen (pneumatische contactstrip, infraroodcel, ...).
3. Controle van de spanning van de aandrijfketting.
4. Controle van de elektrische bekabeling (beschadigde draden, bevestiging van de kabelgoten, ...).

Dit contract geeft recht op 24/24 Assistentie.

De AV keurt met absolute meerderheid het nieuwe All Access contract goed.

2.2. CONTRAT D'ENTRETIEN DES ASCENSEURS

L'ACP est actuellement sous contrat avec la société Kone.

Des devis ont été demandés à plusieurs autres entreprises. Il est préférable de maintenir l'ascenseur du bâtiment B chez Kone en raison d'un litige en cours, les devis présentés concernent donc uniquement les autres ascenseurs de l'immeuble.

Société Crombez et Bayens :

Redevance annuelle (2 passages par an --> Contrat de 5ans)

- Ascenseurs à 13 arrêts : 1.840€/ par ascenseur
- Ascenseurs à 7 arrêts : 1560 € / par ascenseur
- Ascenseurs à 5 arrêts: 1480 €/ascenseur

Société Fain :



Redevance annuelle (2 passages par an)

- Ascenseurs à 13 arrêts (contrat de 3 ans) : 1.165 €/par ascenseur
- Ascenseurs à 13 arrêts (contrat de 1 an) : 1.185 €/par ascenseur
- Ascenseurs à 5 et 7 arrêts (contrat de 3 ans) : 800 €/par ascenseur
- Ascenseurs à 5 et 7 arrêts (contrat de 1 an) : 825 €/par ascenseur

OPTION : Contrat tranquillité :

--> Ce contrat comprend également le remplacement de toutes les pièces de l'ascenseur y compris moteur.

- Ascenseurs à 13 arrêts (contrat de 5 ans) : 1.900 €/par ascenseur.
- Ascenseurs à 5 et 7 arrêts (contrat de 5 ans) : 1.300 €/par ascenseur.

Le directeur propose cette solution, et si, l'ACP signe un contrat de 1 an, il acceptera une résiliation sans préavis (en cas de désaccord). Il propose également gratuitement la pose de nouveaux téléphones OPEN SOURCE + des audits ciblés.

L'AG approuve à la majorité absolue le contrat de la société Fain avec option tranquillité (contrat OMNUIM). C'est un contrat de 5 ans, avec option de résiliation du contrat après 1 an d'essai.

Le syndic vérifiera les modalités de résiliation avec Kone et essaiera de trouver un arrangement avec ceux-ci pour résilier le plus tôt possible.

De VME heeft momenteel een contract met het bedrijf Kone.

Er zijn offertes aangevraagd bij verschillende andere bedrijven. Het is beter om de lift van gebouw B bij Kone te houden vanwege een lopend geschil, dus de gepresenteerde offertes hebben alleen betrekking op de andere liften in het gebouw.

Bedrijf Crombez en Bayens:

Jaarlijkse vergoeding (2 controles per jaar --> Contract van 5 jaar)

- Liften met 13 haltes: €1.840 per lift
- Liften met 7 haltes: €1.560 per lift
- Liften met 5 haltes: €1.480 per lift

Bedrijf Fain:

Jaarlijkse vergoeding (2 controles per jaar)

- Liften met 13 haltes (contract van 3 jaar): €1.165 per lift
- Liften met 13 haltes (contract van 1 jaar): €1.185 per lift
- Liften met 5 en 7 haltes (contract van 3 jaar): €800 per lift
- Liften met 5 en 7 haltes (contract van 1 jaar): €825 per lift

OPTIE: Rustcontract:

--> Dit contract omvat ook de vervanging van alle onderdelen van de lift, inclusief de motor.

- Liften met 13 haltes (contract van 5 jaar): €1.900 per lift.
- Liften met 5 en 7 haltes (contract van 5 jaar): €1.300 per lift.

De directeur stelt deze oplossing voor, en als de VME een contract van 1 jaar ondertekent, zal hij een beëindiging zonder opzegtermijn accepteren (in geval van onenigheid). Hij biedt ook gratis de installatie van nieuwe OPEN SOURCE-telefoons + gerichte audits aan.

De AV keurt met absolute meerderheid het contract van het bedrijf Fain goed met de optie rust (OMNUIM-contract). Het is een contract van 5 jaar, met de optie om het contract na een proefperiode van 1 jaar te beëindigen. De syndicus zal de opzeggingsvoorwaarden met Kone controleren en proberen een regeling met hen te treffen om zo snel mogelijk te beëindigen.



2.3. CONTRAT D'ENTRETIEN DES CHAUDIÈRES (GAZ ET PELLETS)

L'ACP est actuellement sous contrat avec la société Sanitechniek pour l'entretien des chaudières.

Un devis a été demandé à la société ABC Technics.

Ceux ci remettent un devis de 2.208 € HTVA pour l'entretien de:

- 2 chaudières de marque Viessmann de (460 et 246) kW
- 1 collecteur chauffage
- Les circulateurs
- 1 échangeur à plaques
- 2 ballons stockage énergie
- Les 4 vases d'expansion fermé à pression variable
- 1 vase d'expansion fermé à pression statique
- 1 dégazeur
- 1 séparateur de boues
- Les vannes trois voies
- Le tableau électrique de commande et de régulation

L'AG approuve à la majorité absolue le contrat de ABC Technics.

Le syndic résiliera le contrat de Sanitechniek.

De VME heeft momenteel een contract met het bedrijf Sanitechniek voor het onderhoud van de ketels.

Er is een offerte aangevraagd bij het bedrijf ABC Technics.

Zij hebben een offerte ingediend van €2.208 excl. BTW voor het onderhoud van:

- 2 Viessmann-ketels van (460 en 246) kW
- 1 verwarmingsverdeler
- De circulatiepompen
- 1 platenwisselaar
- 2 energieopslagtanks
- De 4 gesloten expansievaten met variabele druk
- 1 gesloten expansievat met statische druk
- 1 ontluchter
- 1 slibafscheider
- De driewegkleppen
- Het elektrische bedienings- en regelpaneel

De AV keurt met absolute meerderheid het contract van ABC Technics goed.

De syndicus zal het contract met Sanitechniek opzeggen.



2.4. CONTRAT D'ENTRETIEN ET DE GESTION DE LA COGÉNÉRATION

L'ACP est actuellement sous contrat avec la société Sanitechniek.

Des devis ont été demandés aux sociétés Go4green et Cogengreen.

Cogengreen ne fournit pas de devis. Avant de proposer un contrat de maintenance, ils doivent effectuer plusieurs interventions pour identifier et résoudre les éventuels problèmes.

Mr Frédéric Thibault, directeur général de la société Go4Green est présent pour expliquer son devis (voir en annexe). Go4Green rachètera la cogénération et fera tous les travaux de maintenance nécessaires pour le bon fonctionnement de celle-ci.

Monsieur Frédéric Thibault confirme que le contrat est conclu pour une durée de 8 ans et que la copropriété pourra racheter la cogénération pour "un euro symbolique" à la fin du contrat.

L'AG approuve à la majorité absolue la proposition de Go4Green.

Le syndic résiliera le contrat de Sanitechniek.

De ACP staat momenteel onder contract bij het bedrijf Sanitechniek.

Er zijn offertes opgevraagd bij de bedrijven Go4green en Cogengreen.

Cogengreen verstrekt geen offertes. Voordat ze een onderhoudscontract aanbieden, moeten ze verschillende interventies uitvoeren om mogelijke problemen te identificeren en op te lossen.

De heer Frédéric Thibault, algemeen directeur van het bedrijf Go4Green is aanwezig om zijn quote toe te lichten (zie bijlage). Go4Green zal de warmtekrachtkoppeling kopen en alle onderhoudswerkzaamheden uitvoeren die nodig zijn voor de goede werking ervan.

De heer Frédéric Thibault bevestigt dat het contract is afgesloten voor een periode van 8 jaar en dat de mede-eigendom aan het einde van het contract de warmtekrachtkoppeling zal kunnen kopen voor "een symbolische euro".

De AG keurt het voorstel van Go4Green met absolute meerderheid goed.

De syndicus zal de overeenkomst van Sanitechniek beëindigen.

2.4.1. PLACEMENT DE GRILLES D'AÉRATION OU SYSTÈME DE VENTILATION DANS LA CHAUFFERIE

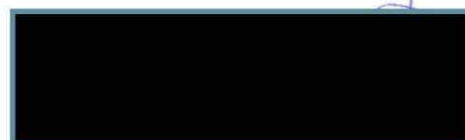
Ce point n'est plus d'actualité étant donnée que Go4Green prend à sa charge les travaux.

Dit punt is niet meer van toepassing aangezien Go4Green de werkzaamheden op zich neemt.

2.5. CONTRAT DE GESTION DES PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES ET DES CHÈQUES VERTS

La vente des chèques verts et la gestion des panneaux photovoltaïques seront assurées par Go4Green.

De verkoop van groene cheques en het beheer van fotovoltaïsche panelen zal worden uitgevoerd door Go4Green.



2.6. CONTRAT D'ENTRETIEN POUR LE JARDIN

Le Comité Jardin, qui a été nommé à la dernière AG, à demandé des devis à plusieurs sociétés sur base d'un cahier des charges.

Tous les devis ont été communiqués avant l'AG.

- La société Cita Verdi propose un devis d'un montant de 4.757,70 € HTVA/an
- La société APAM propose un devis d'un montant de 1.845 € HTVA/an
- La société Les Jeunes Jardins propose un devis d'un montant de 15.730,00 € HTVA/an

L'AG approuve à la majorité absolue les devis de la société Cita Verdi.

De Tuincommissie, die tijdens de afgelopen AVA is benoemd, heeft bij diverse bedrijven offertes opgevraagd op basis van specificaties.

Alle offertes zijn voor de AV gecommuniceerd.

De AV keurt met absolute meerderheid de offertes van het bedrijf Cita Verdi goed.

- Het bedrijf Cita Verdi biedt een offerte aan van 4.757,70 € excl. BTW/jaar.
- Het bedrijf APAM biedt een offerte aan van 1.845 € excl. BTW/jaar.
- Het bedrijf Les Jeunes Jardins biedt een offerte aan van 15.730,00 € excl. BTW/jaar.
- La société les jeunes jardins propose un devis d'un montant de 15730,00 € HTVA/an

2.7. MANDAT À DONNER AU SYNDIC POUR LA SIGNATURE DES NOUVEAUX CONTRATS DISCUTÉS ET ACCEPTÉS AUX POINTS 2.1, 2.2, 2.3, 2.4,2.5 ET 2,6

L'AG approuve à la majorité absolue le mandat à donner au syndic.

De AV keurt met absolute meerderheid de opdracht aan de syndicus goed.

2.8. POINT SUR LA COMMUNAUTÉ ÉNERGÉTIQUE

Ce point sera discuté à la prochaine AG.

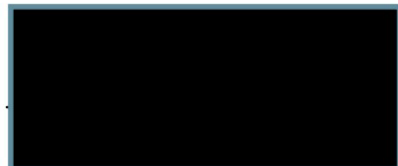
Dit punt zal worden besproken tijdens de volgende AV.

3. COMPTABILITÉ

3.1. RAPPORT DU VÉRIFICATEUR AUX COMPTES POUR L'EXERCICE 2023

Les comptes n'ont pas été vérifiés par le vérificateur aux comptes, le précédent syndic ne les ayant pas envoyés.

De rekeningen zijn niet door de accountant geverifieerd, aangezien de vorige syndicus ze niet heeft verzonden.



3.2. DÉCOMPTES 2020-2021-2022 - SUIVI

Les copropriétaires ont informé le syndic que les clés de répartition des décomptes n'étaient pas correctes.

Le syndic peut ré-encoder les années 2020-2021-2022 et effectuer la clé de répartition souhaitée, mais cela coûtera environ 10.000 € par année comptable, soit 30.000 €.

Monsieur Balfroid se propose pour tout ré-encoder. Le syndic prendra ses coordonnées et le mettra en contact avec le comptable.

De mede-eigenaars hebben de syndicus laten weten dat de kostenverdeling van de afrekeningen niet correct was.

De syndicus kan de jaren 2020-2021-2022 opnieuw invoeren en de gewenste kostenverdeling uitvoeren, maar dit zal ongeveer 10.000 € per boekjaar kosten, dus in totaal 30.000 €.

Meneer Balfroid biedt aan om alles opnieuw te coderen. De syndicus zal zijn contactgegevens noteren en hem in contact brengen met de boekhouder.

3.3. APPROBATION DES COMPTES ET DU BILAN DES ANNÉES 2020, 2021, 2022

L'AG décide à la majorité absolue de ne pas approuver ces décomptes.

De AV besluit met een absolute meerderheid om deze afrekeningen niet goed te keuren.

3.4. APPROBATION DES COMPTES ET DU BILAN AU 31/12/2023

Les copropriétaires n'ont pas reçu les décomptes du précédent syndic.

L'AG décide à la majorité absolue de ne pas approuver ces décomptes.

De mede-eigenaars hebben de afrekeningen van de vorige syndicus niet ontvangen.

De AV besluit met een absolute meerderheid om deze afrekeningen niet goed te keuren.

3.5. SITUATION DU FONDS DE ROULEMENT AU 31/12/2023

Le fonds de roulement au bilan du 31/12/2023 n'a pas été communiqué par l'ancien syndic.

Het werkkapitaal op de balans per 31/12/2023 is niet door de vorige syndicus gecommuniceerd.

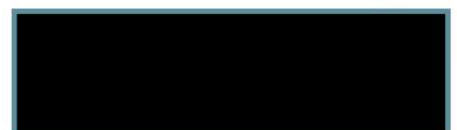
3.6. AUGMENTATION DU FONDS DE ROULEMENT

Le syndic informe la copropriété qu'il est nécessaire d'augmenter le fonds de roulement de 50.000 € pour palier au manque d'argent récurrent dans la copropriété. Le syndic propose de faire cet appel de fonds en 4 fois/trimestre.

L'AG approuve à la majorité absolue l'augmentation du fonds de roulement de 50.000 € payable à partir du mois de juillet en 4 trimestres.

De syndicus informeert de mede-eigendom dat het nodig is om het werkkapitaal met € 50.000 te verhogen om het aanhoudende geldtekort in de mede-eigendom te compenseren. De syndicus stelt voor om deze kapitaalverhoging in 4 trimesters te doen.

De AV keurt met absolute meerderheid de verhoging van het werkkapitaal met € 50.000 goed, te betalen vanaf juli in 4 kwartaaltermijnen.



3.7. APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL 2024 (EN ANNEXE)

Le réalisé 2023 n'étant pas connu, le budget prévisionnel 2024 a été élaboré sur base du réalisé 2022, en fonction des contrats fournisseurs en cours et des factures déjà payées le 1er semestre 2024.

Ce budget annuel est susceptible d'être revu suivant les décisions qui seront prises durant l'année en cours ou suivant les mesures conservatoires qui pourraient être nécessaires.

Le syndic propose un budget de 282.000€ à partir du mois de juillet 2024 valable jusqu'à la prochaine AG et payable mensuellement. Le comptable enverra une fois à chaque copropriétaire le montant mensuel à payer.

L'AG approuve à la majorité absolue le budget prévisionnel le 282.000 €.

Aangezien de resultaten van 2023 niet bekend zijn, is de begroting voor 2024 opgesteld op basis van de resultaten van 2022, rekening houdend met lopende leverancierscontracten en facturen die al in het eerste semester van 2024 zijn betaald.

Deze jaarlijkse begroting kan worden herzien afhankelijk van beslissingen die gedurende het lopende jaar worden genomen of van voorzorgsmaatregelen die nodig kunnen zijn.

De syndicus stelt een begroting voor van € 282.000 vanaf juli 2024, geldig tot aan de volgende AV en maandelijks te betalen. De boekhouder zal elke mede-eigenaar eenmaal per maand het te betalen bedrag sturen.

De AV keurt met absolute meerderheid de begroting van € 282.000 goed.

3.8. SITUATION DU FONDS DE RÉSERVE AU 31/12/2023

La copropriété ayant moins de 5 ans, le fonds de réserve présente un solde de zéro euros.

Monsieur Balfroid enverra les preuves de l'existence d'un fonds de réserve.

Aangezien de mede-eigendom minder dan 5 jaar oud is, heeft het reservefonds een saldo van nul euro.

Meneer Balfroid zal het bewijs van het bestaan van een reservefonds verstrekken.

3.9. ALIMENTATION DU FONDS DE RÉSERVE

Depuis l'entrée en vigueur de la Loi 2018, la contribution annuelle ne peut être inférieure à 5% de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent.

Réalisé 2022: 228.533 EUR --> 5% = 12.500 EUR
Réalisé 2023: inconnu

Au vu des travaux à réaliser en 2024, le syndic propose de provisionner le fonds de réserve.

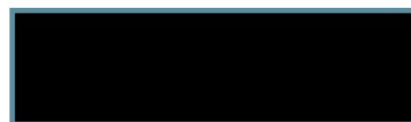
L'AG décide de ne pas provisionner de fonds de réserve.

Sinds de inwerkingtreding van de Wet 2018 mag de jaarlijkse bijdrage niet lager zijn dan 5% van het totaal van de gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar.

Realisatie 2022: 228.533 EUR --> 5% = 12.500 EUR Realisatie 2023: onbekend

Gezien de geplande werken in 2024, stelt de syndicus voor om het reservefonds te doteren.

De AV besluit om geen reservefonds te doteren.



3.10. BUDGET PRÉVISIONNEL DES TRAVAUX EXTRAORDINAIRES (PLAN TRIENNAL)

Depuis l'entrée en vigueur de la Loi de 2018, il incombe désormais au syndic d'inscrire à l'ordre du jour les travaux exceptionnels prévisibles, à long et moyen terme, de manière à permettre aux copropriétaires (et éventuels futurs copropriétaires) de les anticiper et de débattre quant à leur réalisation et leur mode de financement.

L'examen et la concrétisation de ce planning relèvent de la compétence exclusive de l'AG.

L'immeuble étant neuf, le syndic décide de ne pas présenter de budget prévisionnel des travaux extraordinaires.

Sinds de inwerkingtreding van de Wet van 2018 is het nu de taak van de syndicus om op de agenda de voorspelbare uitzonderlijke werken op lange en middellange termijn te plaatsen, zodat de mede-eigenaars (en eventuele toekomstige mede-eigenaars) deze kunnen anticiperen en erover kunnen debatteren met betrekking tot hun uitvoering en financieringswijze.

De beoordeling en uitvoering van deze planning vallen onder de exclusieve bevoegdheid van de AV.

Aangezien het gebouw nieuw is, besluit de syndicus om geen voorlopige begroting voor buitengewone werken voor te leggen.

4. DÉCHARGES ET QUITUS

4.1. DÉCHARGE AU SYNDIC HOMELAND-MANAGIMM POUR SA MISSION 2023

L'AG décide à l'unanimité de ne pas décharger le syndic Homeland-Managimm.

De AV besluit unaniem om de syndicus Homeland-Managimm niet te ontslaan.

4.2. DÉCHARGE AU VÉRIFICATEUR AUX COMPTES POUR L'EXERCICE 2023

Pas d'application.

Geen toepassing.

4.3. DÉCHARGE AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR L'EXERCICE 2023

L'AG approuve à la majorité absolue la décharge au conseil de copropriété.

De AV keurt met een absolute meerderheid de kwijting aan de raad van mede-eigendom goed.

5. NOMINATIONS STATUTAIRES

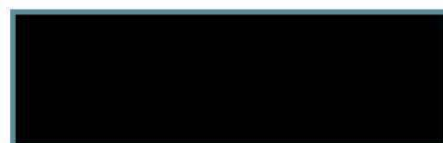
5.1. NOMINATION DU VÉRIFICATEUR AUX COMPTES, MONSIEUR CHRISTOPHE CLIQUET DE CHEZ IMMO KNR, POUR L'EXERCICE 2024

Le syndic propose de faire appel à Christophe Cliquet, vérificateur aux comptes externe pour la vérification aux comptes 2024 pour un montant maximum de 1.500 EUR.

L'AG approuve à la majorité absolue la nomination du vérificateur aux comptes.

De syndicus stelt voor om Christophe Cliquet, een externe accountant, aan te stellen voor de controle van de rekeningen van 2024, voor een maximumbedrag van 1.500 EUR.

De AV keurt met absolute meerderheid de benoeming van de accountant goed.



5.2. NOMINATION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR L'EXERCICE 2024 (PRÉSIDENT + 3 MEMBRES)

Les membres suivants se présentent :

- Monsieur [REDACTED]
- Monsieur [REDACTED]
- Monsieur [REDACTED]

Le conseil de copropriété sera donc composé de 3 membres.

L'AG approuve à la majorité absolue la nomination du conseil de copropriété.

De volgende leden stellen zich kandidaat:

- De heer [REDACTED]
- De heer [REDACTED]
- De heer [REDACTED]

De raad van mede-eigendom zal dus bestaan uit 3 leden.

De AV keurt met absolute meerderheid de benoeming van de raad van mede-eigendom goed.

5.3. RENOUELEMENT DU MANDAT DE IVA SYNDIC, REPRÉSENTÉ PAR MADAME [REDACTED], POUR 2024-2025

Le mandat d'IVA syndic, représentée par Linda Henrion (IPI 508624), est renouvelé pour l'année 2024 et ce, jusqu'à la prochaine assemblée générale qui aura lieu en 2025.

L'AG approuve à la majorité absolue le renouvellement du mandat de syndic.

Het mandaat van IVA syndicus, vertegenwoordigd door [REDACTED] wordt vernieuwd voor het jaar 2024 en loopt tot de volgende algemene vergadering die zal plaatsvinden in 2025.

De AV keurt met absolute meerderheid de vernieuwing van het syndicusmandaat goed.

6. PROCÉDURES JUDICIAIRES - DOSSIERS CONTENTIEUX

La copropriété est en procédure judiciaire contre le promoteur et les différents sous traitants.

Plusieurs visites ont été effectuées sur place avec le syndic, l'expert judiciaire, ainsi que les sous-traitants.

L'expert judiciaire a émis plusieurs rapports et a fait plusieurs propositions au niveau des différentes problématiques.

De mede-eigendom voert een gerechtelijke procedure tegen de promotor en verschillende onderaannemers.

Er zijn meerdere bezoeken ter plaatse geweest met de syndicus, de gerechtelijk expert en de onderaannemers.

De gerechtelijk expert heeft verschillende rapporten opgesteld en heeft verschillende voorstellen gedaan met betrekking tot de verschillende problemen.

[REDACTED]

6.1 PROBLÉMATIQUE DES ASCENSEURS

Selon les rapports, l'expert judiciaire estime qu'un auvent définitif pourrait régler les différentes pannes récurrentes, contrairement à l'auvent actuel qui n'est pas définitif, et qui pose problèmes.

Il considère également qu'il serait opportun de placer, côté extérieur, juste avant le seuil des portes palières des ascenseurs et ce, aux différents étages, un caniveau en Inox qui empêcherait l'eau qui ruissèle sur les dalles d'atteindre les seuils des portes palières de l'ascenseur.

Lors des réunions à l'amiable qu'il y a eu avant l'expertise judiciaire, il a été proposé de placer, au niveau de la gaine ascenseur, côté appartement, une isolation phonique d'une épaisseur de 3 cm afin d'atténuer ce bruit et le propriétaire a refusé cette solution.

L'expert attendait que la copropriété fournisse la preuve que les tests acoustiques démontraient que les normes n'étaient pas respectées au niveau de l'appartement du 4ème étage du Bloc B.

Volgens de rapporten schat de gerechtelijk expert in dat een definitieve luifel de verschillende terugkerende storingen zou kunnen oplossen, in tegenstelling tot de huidige luifel die niet definitief is en problemen veroorzaakt.

Hij is ook van mening dat het opportuun zou zijn om aan de buitenkant, net voor de drempels van de liftdeuren op verschillende verdiepingen, een roestvrijstalen goot te plaatsen die voorkomt dat water dat op de tegels druppelt, de drempels van de liftdeuren bereikt.

Tijdens de informele bijeenkomsten voorafgaand aan het gerechtelijk onderzoek werd voorgesteld om aan de liftschachtzijde van het appartement een geluidsisolatie van 3 cm dikte te plaatsen om dit geluid te verminderen, maar de eigenaar heeft dit voorstel afgewezen.

De expert wachtte erop dat de mede-eigendom bewijs leverde dat de geluidstests aantoonde dat de normen niet werden nageleefd in het appartement op de 4e verdieping van Blok B.

6.2. PROBLÉMATIQUE DES EAUX GRISES

L'expert judiciaire demande une provision de 4.032,93 € TVAC pour réaliser des essais proposés par la partie GEP. Ceux-ci ont pour but de déterminer les causes et origines des dysfonctionnements de l'installation du traitement des eaux.

De gerechtelijk expert vraagt een provisie van 4.032,93 € inclusief BTW voor het uitvoeren van tests voorgesteld door de GEP-partij. Deze tests hebben tot doel de oorzaken en oorsprong van de storingen in het waterbehandelingssysteem vast te stellen.

6.3. PROBLÉMATIQUE DE LA CHAUDIÈRE À PELLETS

Le problème serait résolu, car un double circuit a été ajouté avec un échangeur de chaleur afin de palier au manque de pression et depuis lors, tout est en ordre.

Het probleem zou zijn opgelost doordat een dubbel circuit is toegevoegd met een warmtewisselaar om het gebrek aan druk te compenseren, en sindsdien is alles in orde.

6.4. PROBLÉMATIQUE DES INFILTRATIONS DANS LES GARAGES

L'expert demande qu'une endoscopie des canalisations soit effectuée pour vérifier si la canalisation est bouchée ou s'il s'agit d'un défaut de mise en oeuvre par la partie Sanitechniek.

Il y a également de l'humidité qui est apparue faisant suite aux conditions atmosphériques et non d'un défaut d'étanchéité des travaux de Beats Dakwerken.

De expert vraagt om een endoscopie van de leidingen uit te voeren om te controleren of de leiding verstopt is of dat er sprake is van een fout in de uitvoering door Sanitechniek.

Er is ook vocht ontstaan als gevolg van atmosferische omstandigheden en niet door een gebrek aan waterdichtheid in het werk van Beats Dakwerken.



6.4.1 INFILTRATIONS TERRASSE DE MONSIEUR ZEMOURI

L'expert de l'assurance remarque que l'eau percole à travers les défauts d'étanchéité constatés au niveau de la terrasse de Monsieur Zemouri et s'évacue le long de la face externe du tuyau d'évacuation pour finir dans le sous-sol.

L'expert considère qu'il y a lieu de refaire correctement l'ensemble de la zone de pied de façade de l'appartement de Monsieur Zemouri.

Des pentes sont à re-profiler vu les stagnations d'eau constatées. Une autre solution serait de placer un avaloir complémentaire dans la zone de stagnation d'eau. Cet avaloir serait raccordé au réseau d'égouttage.

L'étanchéité est à refaire, et, côté droit de l'avaloir, dans la propriété voisine, il y a lieu de mettre en oeuvre une crépine.

L'expert demande aux parties Willemen Kuborn Real Estate et Beats Dakwerken de bien vouloir faire part de leurs intentions quant à la réfection précitée. Le rapport date du 18 octobre et rien n'a été fait à ce jour.

Maître Culot a envoyé un mail à l'expert en demandant que le nécessaire soit fait au plus tard le 15 septembre, et à défaut de mise en oeuvre de mesures concrètes de mesures, Monsieur Zemouri prendra ses dispositions aux frais des parties précitées.

De verzekeringsdeskundige merkt op dat water door lekken in de waterdichting sijpelt op het terras van de heer Zemouri en langs de buitenkant van de afvoerpijp naar de kelder stroomt.

De deskundige is van mening dat het hele voetzonegebied van het appartement van de heer Zemouri correct moet worden hersteld.

Er moeten hellingen worden hersteld gezien de vastgestelde waterstagnaties. Een andere oplossing zou zijn om een ??extra afvoerput te plaatsen in het waterstagnatiegebied. Deze afvoerput zou worden aangesloten op het afvoersysteem.

De waterdichting moet worden vernieuwd en aan de rechterkant van de afvoerput, in het aangrenzende eigendom, moet een zeef worden geïnstalleerd.

De expert vraagt aan Willemen Kuborn Real Estate en Beats Dakwerken om hun intenties met betrekking tot het bovengenoemde herstel kenbaar te maken. Het rapport dateert van 18 oktober en er is tot op heden niets gedaan.

Meester Culot heeft de expert per e-mail verzocht om uiterlijk 15 september de nodige maatregelen te nemen, en als er geen concrete maatregelen worden genomen, zal de heer Zemouri zelf maatregelen nemen op kosten van de genoemde partijen.

6.5. ENGAGEMENT D'UN CONSEILLER TECHNIQUE POUR LE SUIVI DE LA PROCÉDURE JUDICIAIRE

Maitre Culot et Barnich, avocats représentant la copropriété estiment qu'il est nécessaire de faire appel à un conseiller technique extérieur afin de valider ou non les propositions de l'expert judiciaire.

Le syndic présentera les candidats au CDC qui aura mandat pour choisir l'expert.

L'AG approuve à la majorité absolue la prise d'un conseiller technique pour le suivi de la procédure judiciaire.

Meester Culot en Barnich, advocaten die de mede-eigendom vertegenwoordigen, zijn van mening dat het nodig is om een externe technisch adviseur in te schakelen om de voorstellen van de gerechtelijk expert te valideren of af te keuren.

De syndicus zal kandidaten voorstellen aan de CDC, die gemachtigd is om de expert te kiezen.

De AV keurt met absolute meerderheid goed dat er een technisch adviseur wordt ingeschakeld voor de opvolging van de gerechtelijke procedure.

6.6. PROVISIONS POUR PROCÉDURES JUDICIAIRES EN COURS

Le syndic propose de faire une provisions de 10.000 € jusqu'à la prochaine AG (déjà mentionnés dans le budget prévisionnel).

De syndicus stelt voor om een provisie van 10.000 € aan te leggen tot aan de volgende AV (reeds vermeld in het budgetvoorstel).



7. SINISTRES

Il y a plusieurs sinistres en cours, mais le courtier n'a pas encore listé les différents sinistres.

Le syndic effectue le suivi mais fera un tri au niveau des sinistres déclarés. Si les réparations sont en-dessous ou égales au montant de la franchise, le syndic ne fera pas appel à l'assurance pour éviter de faire augmenter le taux de sinistralité et le montant de la franchise.

Er zijn meerdere lopende schadegevallen, maar de makelaar heeft de verschillende schades nog niet opgesomd.

De syndicus houdt toezicht maar zal een selectie maken van de gemelde schadegevallen. Indien de reparaties onder of gelijk zijn aan het bedrag van het eigen risico, zal de syndicus geen beroep doen op de verzekering om te voorkomen dat de schadelast en het eigen risico stijgen.

8. SUIVI DU DOSSIER HOMELAND-MANAGIMM

Une mise en demeure officielle via un huissier a été effectuée, et depuis, cela semble bouger un peu. Techem a envoyé les relevés de chauffage à Homeland-Managimm. Les décomptes au 31/12/2023 devraient suivre sous peu. A défaut de recevoir ceux-ci pour la mi-juillet, il faudra prendre d'autres mesures à voir avec le Conseil de Copropriété.

Een officiële ingebrekestelling via een deurwaarder is uitgevoerd, en sindsdien lijkt er wat beweging te zijn. Techem heeft de verwarmingsafrekeningen naar Homeland-Managimm gestuurd. De afrekeningen per 31/12/2023 zouden binnenkort volgen. Als deze niet tegen half juli zijn ontvangen, moeten er andere maatregelen worden genomen in overleg met de Raad van Mede-eigendom.

9. TRAVAUX

9.1. RÉPARATION DE LA PORTE DE SECOURS

Plusieurs devis ont été demandés :

- Clabots : Porte en acier 4.637,16 € HTVA
- Châssis Jette : Porte en PVC sous condition de devis.

L'AG approuve à la majorité des 2/3 le principe de réparation de porte.

Er werden verschillende offertes aangevraagd :

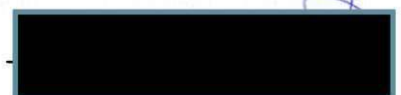
- Clabots: Stalen deur 4.637,16 € excl. btw
- Châssis Jette: PVC-deur onder voorbehoud van offerte.

De AV keurt met tweederde meerderheid het principe van de deurreparatie goed.

9.1.1. CHOIX DE L'ENTREPRENEUR

L'AG approuve à la majorité absolue de prendre la société Châssis Jette et donne mandat au CDC pour approuver le devis après adaptation du devis initial.

L'AG keurt met een absolute meerderheid goed om het bedrijf Châssis Jette te kiezen en geeft het CDC opdracht om de offerte goed te keuren na aanpassing van de oorspronkelijke offerte.



9.2. RÉPARATION DE LA PORTE DU LOCAL À POUBELLES DES BLOC A ET BLOC B

Plusieurs devis ont été proposés :

- Clabots (porte en acier) : 4.858,02 € HTVA
- Châssis Jette (porte en PVC) : 2.180,81 € HTVA

Ceux-ci n'étant pas identiques et pas assez complets, les copropriétaires ne peuvent pas voter.

L'AG approuve à la majorité des 2/3 le principe des travaux et donne mandat au CDC pour choisir le devis.

Er zijn verschillende offertes ontvangen:

- Clabots (stalen deur): 4.858,02 € excl. btw
- Châssis Jette (PVC-deur): 2.180,81 € excl. btw

Aangezien deze niet identiek zijn en niet voldoende gedetailleerd, kunnen de mede-eigenaars niet stemmen.

De AV keurt met tweederde meerderheid het principe van de werkzaamheden goed en geeft het CDC opdracht om de offerte te kiezen.

9.3. RÉPARATION DE LA PORTE DU LOCAL À POUBELLES DES BLOC C ET BLOC D

Plusieurs devis ont été proposés :

- Clabots (porte en acier) : 4.699,66 € HTVA
- Avec badges : 5.589,47 € HTVA

Châssis Jette (porte en PVC) : 2.180,81 € HTVA

MVE (porte en aluminium) : 5.159,20 € HTVA

Ceux-ci n'étant pas identiques et pas assez complets, les copropriétaires ne peuvent pas voter.

L'AG approuve à la majorité des 2/3 le principe des travaux et donne mandat au CDC pour choisir le devis.

Verschillende offertes zijn ontvangen:

- - Clabots (stalen deur): 4.699,66 € excl. btw
 - Met badges: 5.589,47 € excl. btw
 - Châssis Jette (PVC-deur): 2.180,81 € excl. btw
 - MVE (aluminium deur): 5.159,20 € excl. btw

Aangezien deze niet identiek zijn en niet voldoende gedetailleerd, kunnen de mede-eigenaars niet stemmen.

De AV keurt met tweederde meerderheid het principe van de werkzaamheden goed en geeft het CDC opdracht om de offerte te kiezen.

9.3.1. CHOIX DE L'ENTREPRENEUR

9.4. INSTALLATION DE PIQUETS SUR LES GRILLES POUR PRÉVENIR LES INTRUSIONS

Le point a déjà été voté lors de la précédente AG. Le syndic demande aux copropriétaires si ce point est toujours d'actualité ou si il est reporté à la prochaine AG.

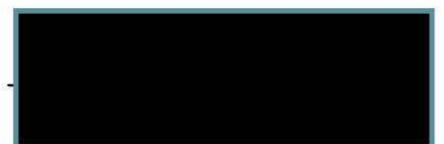
Le WIFI posant problème, les copropriétaires votent à mains levées.

L'Ag décide à la majorité des 2/3 de ne pas installer ces piquets.

Het punt is al besproken tijdens de vorige AV. De syndicus vraagt de mede-eigenaars of dit punt nog steeds actueel is of dat het wordt uitgesteld tot de volgende AV.

Vanwege de problemen met WIFI stemmen de mede-eigenaars door handopsteking.

De AV besluit met tweederde meerderheid om deze palen niet te installeren.



9.5. ENDOSCOPIE DES CANALISATIONS DES GARAGES

L'expert a proposé une endoscopie des canalisations pour voir ce qui cause les infiltrations dans le garage.

Le syndic a contacté la société Subcity pour avoir un devis, étant donné qu'ils sont déjà intervenus dans l'immeuble.

Ceux-ci disent que ce n'est pas nécessaire, étant donné que les canalisations sont visibles. La plus grosse partie des infiltrations est causée par le calcaire. La société préconise toutefois de faire une endoscopie des canalisations des garages menant au jardin, car on ne les voit pas.

Les copropriétaires souhaitent avoir l'avis de l'expert qui sera mandaté pour le suivi de l'expertise judiciaire avant de prendre leur décision.

De expert heeft voorgesteld een endoscopie van de leidingen uit te voeren om te zien wat de infiltraties in de garage veroorzaakt.

De syndicus heeft contact opgenomen met het bedrijf Subcity om een offerte aan te vragen, aangezien zij al eerder in het gebouw hebben gewerkt.

Zij zeggen dat het niet nodig is, omdat de leidingen zichtbaar zijn. Het grootste deel van de infiltraties wordt veroorzaakt door kalk. Het bedrijf adviseert echter wel een endoscopie van de leidingen van de garages naar de tuin te doen, omdat deze niet zichtbaar zijn.

De mede-eigenaars willen het advies van de expert die zal worden aangesteld voor de opvolging van het gerechtelijk deskundigenonderzoek afwachten alvorens hun beslissing te nemen.

9.5.1. CONTRAT D'ENTRETIEN RÉGULIER DES CANALISATIONS DE L'IMMEUBLE

C'est nécessaire pour diminuer les infiltrations dans le garage.

N'ayant pas plusieurs devis, le CDC a mandat pour choisir la société.

L'AG approuve à la majorité absolue le principe de prendre un contrat d'entretien et mandate le CDC pour le choix de la société.

Het is noodzakelijk om de infiltraties in de garage te verminderen.

Omdat er geen meerdere offertes zijn, heeft de Raad van Mede-eigendom de bevoegdheid om het bedrijf te kiezen.

De Algemene Vergadering keurt bij absolute meerderheid het principe goed om een onderhoudscontract af te sluiten en geeft de Raad van Mede-eigendom de bevoegdheid om het bedrijf te kiezen.

9.5.2. CHOIX DU PRESTATAIRE

Le CDC à mandat.

De raad van Mede-eigendom heeft een mandaat.

9.6. MANDAT À DONNER AU SYNDIC POUR LA SIGNATURE DES DEVIS ET/OU CONTRATS DISCUTÉS ET VOTÉS AUX POINTS 8.1.2, 8.2.3, 8.3.2 ET 8.6.2

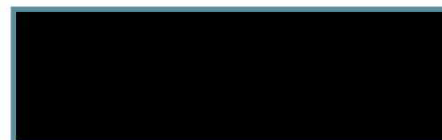
Le WIFI posant problème, les copropriétaires votent à mains levées.

L'AG approuve à la majorité absolue de donner mandat au syndic.

Omdat er problemen zijn met de wifi, stemmen de mede-eigenaars met handopsteken.

De Algemene Vergadering keurt bij absolute meerderheid goed om de syndicus een mandaat te geven.

10. PARKINGS



10.1. RÈGLEMENT CONCERNANT LA LOCATION DES EMPLACEMENTS DE PARKINGS DE L'IMMEUBLE

Plusieurs copropriétaires ont informé le syndic que les emplacements de parkings ne pouvaient pas être loués par des personnes extérieures, selon une clause de CityDev.

Le syndic a lu l'entièreté de l'acte de base qui ne mentionne pas d'interdiction de location à des personnes extérieures. Il a également contacté City Dev pour savoir si cela était vraiment le cas et voici leur réponse :

"Bonjour,

Cette information n'est pas exacte. Les parkings peuvent être loués à des personnes extérieures au bâtiment.

La seule chose c'est que c'est citydev qui fixe le prix de location.

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Bien à vous"

Verschillende mede-eigenaars hebben de syndicus geïnformeerd dat de parkeerplaatsen niet aan externen verhuurd mogen worden, volgens een clausule van CityDev.

De syndicus heeft de volledige basisakte gelezen, waarin geen verhuurverbod aan externen vermeld staat. Hij heeft ook contact opgenomen met CityDev om te weten of dit echt het geval is, en hier is hun antwoord:

"Hallo,

Deze informatie is niet correct. De parkeerplaatsen kunnen aan personen van buiten het gebouw worden verhuurd. Het enige is dat CityDev de huurprijs bepaalt. Ik blijf tot uw beschikking voor verdere informatie. Met vriendelijke groet"

10.2. DEMANDE DE DROIT À LA PRISE POUR MONSIEUR TOVAR

Ce point est reporté à la prochaine AG.

Dit punt wordt uitgesteld naar de volgende algemene vergadering.

10.3. ÉTUDE CONCERNANT LES POSSIBILITÉS D'AMÉNAGEMENT POUR LES VÉHICULES ÉLECTRIQUES

Le syndic a demandé à la société FX de remettre une devis pour faire une étude d'aménagement pour les véhicules électriques pour un montant de 3.920 € HTVA.

L'AG décide de ne pas faire appel à cette société pour faire une étude. Ce point sera reporté à la prochaine AG en attente de voir les dispositions légales appliquées.

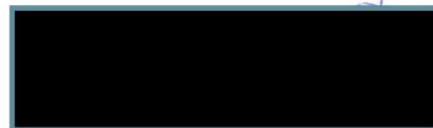
De syndicus heeft aan het bedrijf FX gevraagd om een offerte in te dienen voor een haalbaarheidsstudie voor elektrische voertuigen, voor een bedrag van €3.920 exclusief btw.

De Algemene Vergadering heeft besloten om dit bedrijf niet in te schakelen voor de studie. Dit punt zal worden uitgesteld naar de volgende Algemene Vergadering in afwachting van de toepasselijke wettelijke bepalingen.

10.4. ODEURS INCOMMODANTES DANS LES PARKINGS ET LES CAVES LIÉES AUX COMMERCES HORECA SITUÉS DANS L'IMMEUBLE

Le syndic se renseigne sur la légalité de l'horeca dans l'immeuble.

De syndicus informeert zich over de legaliteit van horeca in het gebouw.



11. PLACEMENT DE CAMÉRAS

Le syndic et le CDC ont demandés plusieurs devis.

Le CDC a demandé un devis à Verisure : 2345€-800€=1545 €+ abonnement mensuel de 67.99€ -10./.=58€/mois

Le syndic a demandé un devis à la société EM Security: 14 724,09 € HTVA.

L'AG décide de ne pas placer de caméras et reporte ce point à la prochaine AG.

De syndicus en de Vereniging van Mede-eigenaars hebben verschillende offertes aangevraagd.

De Vereniging van Mede-eigenaars heeft een offerte gevraagd bij Verisure: 2345 € - 800 € = 1545 € + maandelijkse abonnementskosten van 67,99 € - 10 € = 58 € per maand.

De syndicus heeft een offerte gevraagd bij het bedrijf EM Security: 14.724,09 € exclusief btw.

De algemene vergadering besluit geen camera's te plaatsen en stelt dit punt uit naar de volgende algemene vergadering.

11.1. CHOIX DU FOURNISSEUR

Pas d'application.

Geen uitvoering.

12. RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

12.1. RECOUVREMENT DES CHARGES - MODIFICATION DE LA PROCÉDURE

Suite au mail envoyé aux copropriétaires sur la procédure du recouvrement des charges (en annexe), il a été fait remarqué que cette procédure ne correspondait pas à celle reprise dans le Règlement d'Ordre Intérieur actuel.

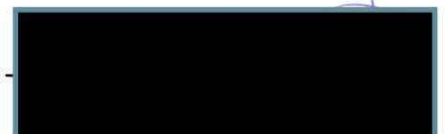
Le syndic propose de changer cette procédure, la procédure actuelle n'étant pas assez efficace pour récupérer les impayés.

L'AG approuve à l'unanimité de changer la procédure présente dans le ROI. Le syndic fera le nécessaire et fera acter cela par un notaire si nécessaire.

Naar aanleiding van de e-mail aan de mede-eigenaars over de procedure voor het terugvorderen van kosten (in bijlage), werd opgemerkt dat deze procedure niet overeenkwam met de procedure die is opgenomen in het huidige huishoudelijk reglement.

De syndicus stelt voor deze procedure te wijzigen, omdat de huidige procedure niet effectief genoeg is om onbetaalde schulden te innen.

De AG keurt unaniem het wijzigen van de procedure in de ROI goed. De syndicus zal het nodige doen en dit indien nodig bij een notaris laten vastleggen.



12.2. INTERDICTION DE PRÉSENCE D'ENFANTS DANS LE JARDIN SANS SURVEILLANCE D'UN ADULTE, ET LIMITER LES HEURES À UNE TRANCHE QUI NE DÉRANGE PAS LE VOISINAGE

Le syndic rappelle qu'il est interdit de laisser des enfants jouer dans les parties communes sans surveillance. Des enfants ont cassé les dalles se trouvant dans le parc de l'immeuble.

Le syndic propose de mettre un panneau en disant qu'on ne joue pas sur la pelouse.

Le syndic enverra un mail de rappel à tous.

L'AG approuve à la majorité absolue de placer un panneau.

Naar aanleiding van de e-mail die naar de mede-eigenaars is gestuurd over de procedure voor het innen van de kosten, werd opgemerkt dat deze procedure niet overeenkomt met die welke momenteel in het Huishoudelijk Reglement staat.

De syndicus stelt voor om deze procedure te wijzigen, omdat de huidige procedure niet effectief genoeg is om onbetaalde bedragen te innen.

De Algemene Vergadering keurt unaniem goed om de huidige procedure in het Huishoudelijk Reglement te wijzigen. De syndicus zal het nodige doen en dit eventueel laten vastleggen door een notaris.

12.3. MAINTIEN DU COMMERCE HORECA DANS LA COPROPRIÉTÉ

Les copropriétaires ont informés le syndic que l'horeca était interdit dans l'immeuble.

Après vérification de l'acte de base, il y est indiqué que les commerces peuvent uniquement être des commerces de proximité, mais il n'y a pas d'interdiction telle quelle. Après vérification, le snack n'avait pas l'accord de l'urbanisme et en a fait la demande récemment. Logiquement, après cela, le copropriétaire doit demander l'accord à la majorité des 4/5ème à l'assemblée générale pour pouvoir pratiquer son activité.

L'Assemblée Générale décide d'interdire l'Horeca dans la copropriété si, après vérification auprès des autorités compétentes, il s'avère que cela n'est pas autorisé au sein de la copropriété.

De mede-eigenaars hebben de syndicus laten weten dat horeca verboden is in het gebouw.

Na controle van de basisakte blijkt dat alleen buurtwinkels toegestaan zijn, maar er is geen expliciet verbod. Na verificatie bleek dat de snackbar geen stedenbouwkundige goedkeuring had en deze recent heeft aangevraagd. Logischerwijs moet de mede-eigenaar na goedkeuring hiervan door de Algemene Vergadering met een meerderheid van 4/5 stemmen kunnen beginnen met zijn activiteit.

De Algemene Vergadering besluit om horeca te verbieden in de mede-eigendom, indien na controle bij de bevoegde autoriteiten blijkt dat dit niet is toegestaan in de mede-eigendom.

13. POINTS DEMANDÉS PAR MONSIEUR JAMAL BOUBKER

13.1. VOTE POUR LE NETTOYAGE DES COURSIVES DU BÂTIMENT B À L'EAU SAVONNEUSE AINSI QUE DES RAMPES SELON LA FRÉQUENCE QUI ÉTAIT RÉALISÉE PAR BELGOCLEANING = 1 FOIS PAR SEMAINE

Faute de temps, ce point est reporté à la prochaine AG.

Door tijdgebrek wordt dit punt uitgesteld naar de volgende algemene vergadering.



13.2. VOTE POUR LES RÉPARATIONS/PÉRENNISATIONS SOUS TROIS MOIS MAXIMUM 1) DE LA PORTE DU LOCAL POUCELLE DU BÂTIMENT 2) PLACEMENT DE PLEXI SUR LA GRILLE DE CE LOCAL AFIN D'ÉVITER L'ACCÈS AU RATS.

Faute de temps, ce point est reporté à la prochaine AG.

Door tijdgebrek wordt dit punt uitgesteld naar de volgende algemene vergadering.

13.3. VOTE POUR L'ENTRETIEN DE LA PROTECTION D'ASCENCEUR MISE EN PLACE AFIN DE DIMINUER LES PANNES DE L'ASCENSEUR DU BÂTIMENT B (BUDGET DE 2000€ A DISPOSITION)

Faute de temps, ce point est reporté à la prochaine AG.

Door tijdgebrek wordt dit punt uitgesteld naar de volgende algemene vergadering.

13.4. VOTE POUR LA CONTINUITÉ OU NON DU PROJET DE COMMUNAUTÉ ÉNERGÉTIQUE. LE SYNDIC DOIT NOUS INDIQUER QUEL TARIF FORFAITAIRE OU HORAIRE OU GRATUIT IL COMPTE APPLIQUÉ ET NOUS FAIT UN RAPPORT TRIMESTRIEL SUR L'ÉTAT D'AVANCEMENT DU PROJET, INCLUANT LES ÉTAP

Faute de temps, ce point est reporté à la prochaine AG.

Door tijdgebrek wordt dit punt uitgesteld naar de volgende algemene vergadering.

13.5. VOTE POUR LA MISE EN PLACE DE SALAGE DES ALLÉES, CAGES D'ESCALIER MENANT AU PARKING ET DES COURSIVES EN PÉRIODE HIVERNALE. LE SYNDIC DOIT S'EN ASSURER ET EN ASSURER LA RESPONSABILITÉ.

Faute de temps, ce point est reporté à la prochaine AG.

Door tijdgebrek wordt dit punt uitgesteld naar de volgende algemene vergadering.

13.6. VOTE POUR UN NETTOYAGE BI-ANNUEL MINIMUM DU PARKING SOIT A) VIA UN GROUPE DE COPROPRIÉTAIRES À DÉSIGNER AUJOURD'HUI B) VIA LA SOCIÉTÉ DE NETTOYAGE. LE SYNDIC DEVRA S'ASSURER QUE CE SOIT FAIT.

Faute de temps, ce point est reporté à la prochaine AG.

Door tijdgebrek wordt dit punt uitgesteld naar de volgende algemene vergadering.

13.7. VOTE POUR L'OBLIGATION DU SYNDIC À ACHETER DANS UN DÉLAI DE MAXIMUM TROIS MOIS UN STOCK DE DALLES (VINGTAINE) AFIN DE REMPLACER CELLES QUI CASSENT

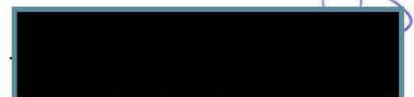
Faute de temps, ce point est reporté à la prochaine AG.

Door tijdgebrek wordt dit punt uitgesteld naar de volgende algemene vergadering.

13.8. VOTE POUR LES DÉCOMPTES 2023 À ÉTABLIR PAR IVA SYNDIC SOUS CONDITION D'UNE COMMUNICATION DE TARIFICATION.

Faute de temps, ce point est reporté à la prochaine AG.

Door tijdgebrek wordt dit punt uitgesteld naar de volgende algemene vergadering.



14. SIGNATURE PROCÈS - VERBAL

Mme Linda Henrion clôture la séance à 14h45 , remercie les copropriétaires de leur présence et de leur attention.

Le procès verbal sera expédié, après vérification du président et du scrutateur de séance, endéans les 30 jours à chaque copropriétaire.

Mevrouw Linda Henrion sluit de sessie af om 14.45 uur. en bedankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en aandacht.

De notulen worden, na verificatie door de voorzitter en de stemopnemer, binnen de 30 dagen naar elke mede-eigenaar gestuurd.

Toute remarque au sujet du présent procès-verbal est à faire au syndic dans le mois qui suit l'expédition de celui-ci. A noter que tout copropriétaire peut demander au juge de Paix, dans les 4 mois qui suivent la réunion de l'assemblée générale, d'annuler une décision jugée irrégulière. Les annexes sont disponibles sur demande au bureau du syndic y compris en version électronique, sur le site web et à défaut de les avoir demandées, elles sont considérées comme étant avoir été examinées - une copie des annexes sera également disponible le jour de l'assemblée générale.

nb : Le terme "à l'unanimité" qui figure de manière générique dans le procès-verbal reprend l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés (mandats) lors de l'assemblée générale, il ne désigne pas de la totalité des copropriétaires.

Eventuele opmerkingen over dit verslag dienen binnen een maand na verzending daarvan aan de syndicus te worden gericht. Let op dat elke mede-eigenaar binnen 4 maanden na de vergadering van de algemene vergadering aan de vrederechter kan vragen om een beslissing die als onregelmatig wordt beschouwd, te annuleren. Bijlagen zijn op verzoek verkrijgbaar op het kantoor van de syndicus, inclusief elektronische versies, op de website en indien niet opgevraagd, worden ze geacht te zijn beoordeeld - een kopie van de bijlagen zal ook beschikbaar zijn op de dag van de algemene vergadering.

NB: De term "unaniem", die op generieke wijze in het verslag staat vermeld, verwijst naar alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars (via volmachten) tijdens de algemene vergadering, en niet naar alle mede-eigenaars in zijn geheel.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 14:45.

Le Président

Le Secrétaire

1^{er} Scrutateur





OPROEP TOT BETALING

OPGEMAAKT 24/04/2026
OP :
GEBOUW : 0034 - ACP KUBORN (BE0694931754)
RUE DOCTEUR KUBORN, 31
1070 ANDERLECHT
PERIODE : van 01/01/2026 tot 31/12/2026

KAVELS	TYPE	ALGEMENE QUOTITEITEN
C.04.04	APPARTEMENT	54
C08	KELDER	1
P16	PARKING	8



NR. KAVELS	AARD VAN DE VERRICHTINGEN	BEDRAGEN	QUOTITEITEN	AANDEEL
	FONDS DE RÉSERVE UNIQUE (04/2026)			
C.04.04	0011 - FONDS DE RÉSERVE GÉNÉRAL [Q. 10.000]	16 740,00	54 / 10 000	90,40
C08	0011 - FONDS DE RÉSERVE GÉNÉRAL [Q. 10.000]	16 740,00	1 / 10 000	1,67
P16	0011 - FONDS DE RÉSERVE GÉNÉRAL [Q. 10.000]	16 740,00	8 / 10 000	13,39
	Totaal van het verzoek			105,46

Werkingsfonds	Voorzieningen werken	Speciale fondsen	Huurkosten	Aftrekbare kosten	Aftrekbare btw	TOTAAL
						105,46

TOTAAL: 105,46 €

DATUM	STAND VAN UW REKENING	BEDRAG
-	TOTAAL VAN DE OPROEP	-105,46
-	SALDO TE BETALEN	105,46

OPROEP TOT BETALING

OPGEMAAKT
OP :
GEBOUW :
PERIODE :

19/05/2025

0034 - ACP KUBORN (BE 0694 931 754)
RUE DOCTEUR KUBORN, 31
1070 ANDERLECHT

van 01/01/2025 tot 31/12/2025

KAVELS	TYPE	ALGEMENE QUOTITEITEN
C.04.04	APPARTEMENT	54
C08	KELDER	1
P16	PARKING	8

NR. KAVELS	AARD VAN DE VERRICHTINGEN	BEDRAGEN	QUOTITEITEN	AANDEEL
	FONDS DE RÉSERVE UNIQUE (05/2025)			
C.04.04	0011 - FONDS DE RÉSERVE GÉNÉRAL [Q. 10.000]	11 500,00	54 / 10 000	62,10
C08	0011 - FONDS DE RÉSERVE GÉNÉRAL [Q. 10.000]	11 500,00	1 / 10 000	1,15
P16	0011 - FONDS DE RÉSERVE GÉNÉRAL [Q. 10.000]	11 500,00	8 / 10 000	9,20
	Totaal van het verzoek			72,45

Werkingsfonds	Voorzieningen werken	Speciale fondsen	Huurkosten	Aftrekbare kosten	Aftrekbare btw	TOTAAL
						72,45

DATUM	STAND VAN UW REKENING	BEDRAG
-	TOTAAL VAN DE OPROEP	-72,45
-	SALDO TE BETALEN	72,45

TOTAAL: 72,45 €

OPROEP TOT BETALING

OPGEMAAKT
OP :
GEBOUW :
PERIODE :

19/05/2025

0034 - ACP KUBORN (BE 0694 931 754)
RUE DOCTEUR KUBORN, 31
1070 ANDERLECHT

van 01/01/2025 tot 31/12/2025

KAVELS	TYPE	ALGEMENE QUOTITEITEN
C.04.04	APPARTEMENT	54
C08	KELDER	1
P16	PARKING	8

NR. KAVELS	AARD VAN DE VERRICHTINGEN	BEDRAGEN	QUOTITEITEN	AANDEEL
	APPEL DE PROVISIONS MENSUEL (06/2025)			
C.04.04	0001 - CHARGES COMMUNES [Q. 10.000]	23 035,83	54 / 10 000	124,39
C08	0001 - CHARGES COMMUNES [Q. 10.000]	23 035,83	1 / 10 000	2,30
P16	0001 - CHARGES COMMUNES [Q. 10.000]	23 035,83	8 / 10 000	18,43
	Totaal van het verzoek			145,12

Werkingsfonds	Voorzieningen werken	Speciale fondsen	Huurkosten	Aftrekbare kosten	Aftrekbare btw	TOTAAL
						145,12

DATUM	STAND VAN UW REKENING	BEDRAG
-	TOTAAL VAN DE OPROEP	-145,12
-	SALDO TE BETALEN	145,12

C0406 - VRYDAGHS JULIENNE
REF.: 0034 - ACP KUBORN
GKCCBEBB
BE42 0689 3619 8254
Vervaldatum 06/06/2025
OGM.: +++455/3333/48935+++

TOTAAL: 145,12 €

OPROEP TOT BETALING

OPGEMAAKT OP : 02/04/2025
GEBOUW : 0034 - ACP KUBORN (BE 0694 931 754)
RUE DOCTEUR KUBORN, 31
1070 ANDERLECHT
PERIODE BOEKJAAR : van 01/01/2025 tot 31/12/2025

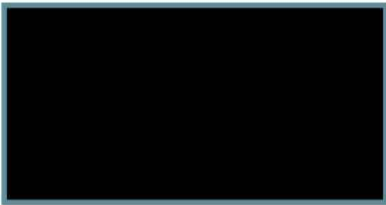
KAVELS	TYPE	ALGEMENE QUOTITEITEN
C.04.04	APPARTEMENT	54
C08	KELDER	1
P16	PARKING	8

NR. KAVELS	AARD VAN DE VERRICHTINGEN	BEDRAGEN	QUOTITEITEN	AANDEEL
	APPEL DE FOND DE ROULEMENT TRIMESTRIEL (04/2025)			
C.04.04	0001 - CHARGES COMMUNES [Q. 10.000]	12 500,00	54 / 10 000	67,50
C08	0001 - CHARGES COMMUNES [Q. 10.000]	12 500,00	1 / 10 000	1,25
P16	0001 - CHARGES COMMUNES [Q. 10.000]	12 500,00	8 / 10 000	10,00
	Totaal van het verzoek			78,75

Werkingsfonds	Voorzieningen werken	Speciale fondsen	Huurkosten	Aftrekbare kosten	Aftrekbare btw	TOTAAL
						78,75

DATUM	STAND VAN UW REKENING	BEDRAG
-	TOTAAL VAN DE OPROEP	-78,75
-	SALDO TE BETALEN	78,75

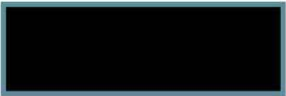
TOTAAL: 78,75 €



OPROEP TOT BETALING

OPGEMAAKT OP : 07/01/2025
GEBOUW : 0034 - ACP KUBORN (BE 0694 931 754)
RUE DOCTEUR KUBORN, 31
1070 ANDERLECHT
PERIODE BOEKJAAR : van 01/01/2025 tot 31/12/2025

KAVELS	TYPE	ALGEMENE QUOTITEITEN
C.04.04	APPARTEMENT	54
C08	KELDER	1
P16	PARKING	8



NR. KAVELS	AARD VAN DE VERRICHTINGEN	BEDRAGEN	QUOTITEITEN	AANDEEL
	APPEL DE FONDS DE ROULEMENT TRIMESTRIEL (01/2025)			
C.04.04	0001 - CHARGES COMMUNES [Q. 10.000]	12 500,00	54 / 10 000	67,50
C08	0001 - CHARGES COMMUNES [Q. 10.000]	12 500,00	1 / 10 000	1,25
P16	0001 - CHARGES COMMUNES [Q. 10.000]	12 500,00	8 / 10 000	10,00
	Totaal van het verzoek			78,75

Werkingsfonds	Voorzieningen werken	Speciale fondsen	Huurkosten	Aftrekbare kosten	Aftrekbare btw	TOTAAL
						78,75

DATUM	STAND VAN UW REKENING	BEDRAG
-	TOTAAL VAN DE OPROEP	-78,75
-	SALDO TE BETALEN	78,75

TOTAAL: 78,75 €